

Bijlage 1

Lijst van afkortingen en begrippen

Lijst van afkortingen

AAB	= Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
AHS	= Agrarische hoofdstructuur
BiO	= Buitengebied in ontwikkeling
CHW	= Cultuurhistorische waarden
EHS	= Ecologische hoofdstructuur
EVZ	= Ecologische verbindingszone
GHS	= Groene hoofdstructuur
GS	= Gedeputeerde Staten
IVN	= Vereniging van Natuur- en Milieueducatie
NED	= Nieuwe economische dragers
RBV	= Regeling Beëindiging Veehouderij
RNLE	= Regionale natuur- en landschapseenheid
RO	= Ruimtelijke ordening
SMB	= Strategische Milieubeoordeling
TOV	= Teeltondersteunende voorzieningen
VAB	= Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen
WRO	= Wet ruimtelijke ordening
ZLTO	= Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie

Lijst van begrippen

Zie planregels

Bijlage 2

Vigerende bestemmingsplannen

Vigerende bestemmingsplannen

Het herziene bestemmingsplan Buitengebied Geldrop-Mierlo zal de volgende bestemmingsplannen vervangen:

Naam	vaststelling raad	goedkeuring GS
<i>Voormalige gemeente Geldrop</i>		
Buitengebied 1999	30 maart 2000	7 november 2000
<i>Voormalige gemeente Mierlo</i>		
Broek 1990	15 november 1993	2 mei 1994
Broek 1990, wijziging Broekstraat 26	4 augustus 1998	18 september 1998
Buitengebied Mierlo	11 april 1983	16 mei 1984
Buitengebied Mierlo, wijzigingsplan Eendenpoel	16 december 2003	20 januari 2004
Herziening Kampeerboerderij aan de Weijer	17 december 1990	6 maart 1991
Kattenpension aan de Heiderschoor	22 september 2005	16 december 2005
Landgoed Gulbergen	25 juni 2001	22 januari 2002
Recreatiebedrijf Aardborstweg 19	15 april 1996	30 mei 1996
Rioolbedrijf aan de Loeswijk	17 juni 2004	21 oktober 2004
Slibverwerking	23 november 1998	12 februari 1999

Bijlage 3

Lijst Klankbordgroep Buitengebied Geldrop-Mierlo

Lijst Klankbordgroep Buitengebied Geldrop-Mierlo

Organisatie	Deelnemer
Werkgroep Natuur en Milieu Mierlo-Geldrop	De heer ing. F. van Grunsven
IVN Mierlo	Mevrouw Kooijmans
IVN Geldrop	Mevrouw P. van Campen
ZLTO Afdeling Helmond- Mierlo	De heer J.P. Swinkels
ZLTO Afdeling Heeze-Leende-Sterksel-Geldrop	De heer A. van Lith
Agrarische milieuwerkgroep	De heer R. van de Linden
Heemkunde Kring Myerle	De heer H. Simons
Waterschap De Dommel	Mevrouw Goele Matte
Waterschap AA en Maas	De heer Willem Messer
Gemeente Geldrop-Mierlo	De heer W. Vissers (voorzitter)
Gemeente Geldrop-Mierlo	Mevrouw L. Savelkoul/ Mevrouw E. van Geldorp

Bijlage 4:

Retrospectieve toets



datum : 22 december 2009
onderwerp : Retrospectieve toets bij het bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo"

Retrospectieve toets

In deze retrospectieve toets wordt aandacht besteed aan een aantal gebruiks- en bebouwingssituaties. Het zijn situaties die speciale aandacht vragen doordat hier in het verleden wijzigingen in gebruik of bebouwing plaats hebben gevonden. Soms passen deze wijzigingen binnen de vigerende bestemming en gaat het dus alleen om een feitelijke verandering.

In andere gevallen past de wijziging niet binnen de vigerende bestemming. Meestal is in die gevallen medewerking verleend door middel van een aparte planologische procedure. Het gaat om partiële herzieningen, wijzigingsplannen of verleende vrijstellingen die in dit bestemmingsplan overgenomen worden. Tenslotte is in een aantal gevallen geen aparte procedure gevolgd en past het gebruik ook niet binnen het vigerende plan. In feite is dan sprake van een strijdige situatie, waarvan beoordeeld moet worden of deze gelegaliseerd kan worden of niet. In totaal komt in deze retrospectieve toets een vijftal categorieën aan orde, te weten:

1. situaties die passen binnen het vigerende plan of waarvoor een aparte planologische procedure is gevolgd. Deze situaties worden positief bestemd in het bestemmingsplan buitengebied;
2. situaties waarvoor geen planologische procedure is gevolgd (waar dit wel had gemoeten), maar wel een onherroepelijke bouwvergunning aanwezig is. Doordat een rechtens onaantastbare situatie is ontstaan worden deze situaties positief bestemd in het bestemmingsplan buitengebied;
3. situaties waarvoor geen planologische procedure is gevolgd (waar dit wel had gemoeten) of een onherroepelijke vergunning aanwezig is en die na zorgvuldige afweging van belangen positief worden bestemd in het bestemmingsplan buitengebied;
4. situaties waarvoor geen planologische procedure is gevolgd (waar dit wel had gemoeten) en die na zorgvuldige afweging van belangen niet positief worden bestemd in het bestemmingsplan buitengebied;
5. overige situaties (onder andere de illegale situaties waar in de planperiode al op is gehandhaafd en een beschrijving van de wijze van toekenning van de woonbestemmingen).

Binnen deze 5 categorieën is in deze retrospectieve toets een verdere onderverdeling gemaakt naar (beleids)thema's.

Voor het plangebied gelden momenteel diverse bestemmingsplannen. Voor het buitengebied van de voormalige gemeente Geldrop is dit het bestemmingsplan "Buitengebied 1999". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 november 2000. Aangezien dit plan nog redelijk recent is en in



het plangebied weinig bebouwde (agrarische) functies zijn gelegen, zijn de wijzigingen hier beperkt.

Voor het buitengebied van de voormalige gemeente Mierlo vigeren momenteel de bestemmingsplannen "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 11 april 1983 en goedgekeurd d.d. 16 mei 1984), "Broek 1990" (vastgesteld d.d. 15 november 1993 en goedgekeurd d.d. 2 mei 1994) en "Landgoed Gulbergen" (vastgesteld d.d. 25 juni 2001 en goedgekeurd d.d. 22 januari 2002). Daarnaast gelden enkele partiële herzieningen op perceelsniveau.



**Categorie 1. ONTWIKKELINGEN/ WIJZIGINGEN PASSEND IN HET VIGERENDE
PLAN OF MEDEWERKING VERLEEND MET TOEPASSING RO-PROCEDURE**

Beëindigde agrarische bedrijfsvoering

Beëindiging van agrarische bedrijven, nieuwe situatie bestemd in andere plannen

Als gevolg van de ontwikkeling van (woningbouw-)plannen is een aantal agrarische bedrijven uit het geldend bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Mierlo inmiddels beëindigd. Deze ontwikkelingen zijn inmiddels positief bestemd in diverse andere bestemmingsplannen.

	Locatie	Ontwikkeling		
1.	Burgemeester Termeerstraat 21	Woningbouw plan Luchen		
2.	Burgemeester Termeerstraat 23	Woningbouw plan Luchen		
3.	Burgemeester Termeerstraat 27	Woningbouw plan Luchen		
4.	Oudvensestraat 8	Bedrijventerrein Ambachtsweg		
5.	Bekelaar 2	Woningbouw plan Loeswijk		
6.	Loeswijk 31	Woningbouw plan Loeswijk		
7.	Luchen 6	Woningbouw plan Luchen		
8.	Luchen 7	Woningbouw plan Luchen		
9.	Luchen 11	Woningbouw plan Luchen		
10.	Luchen 17	Woningbouw plan Luchen		
11.	St. Catharinaweg 2	Woningbouw plan Luchen		
12.	St. Catharinaweg 16	Woningbouw plan Luchen		

Aanpassingen uit het verleden

Voor onderstaande locaties is in het verleden een procedure doorlopen om de functie of bebouwingsmogelijkheden van het perceel te wijzigen. Het nieuwe gebruik/ de nieuwe bebouwingsmogelijkheden zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Uitsluitend de 'zwaardere' procedures zijn in onderstaande tabel vermeld (geen binnenplanse vrijstellingen of



vrijstellingen ex artikel 19 lid 3 WRO).					
	Locatie	Functie	Procedure	Opmerking	Data
1.	Rielsedijk 19	Woning	Art. 19 lid 2 WRO	Herbouw burgerwoning	Beschikking 24 mei 2007
2.	Eendenpoel 16	Agrarisch bedrijf	Artikel 11 WRO	Uitbreiding bouwblok	Goedkeuring GS 20 januari 2004
3.	Weijer 10	Agrarisch bedrijf	Art. 19 lid 1 WRO	Omzetting IV naar paardenhouderij en oprichten africhtingshal	2006
4.	Luchenseheide 50	Slibverwerking	Art. 19 lid 1 WRO	Uitbreiding slibverwerkingsbedrijf (uiteindelijk niet gerealiseerd)	2007
5.	Loeswijk 32	Hoveniersbedrijf	Art. 19 lid 1 WRO	Oprichting bedrijf + loods	Verklaring van geen bezwaar d.d. 5 dec. 06 (verzonden 12 dec. 06)
6.	Stepekolk 8	Tuinbouwbedrijf	Art. 19 lid 1 WRO	Oprichting bedrijfswoning en -gebouw	Verklaring van geen bezwaar 26 nov. 91
7.	Stepekolk 8	Tuinbouwbedrijf	Art. 19 lid 1 WRO	Uitbreiding bedrijfsgebouw	Verklaring van geen bezwaar 2 april 1999
8.	Burgemeester Termeerstraat onge-nummerd (perceel L900 gedeeltelijk)	Agrarische gronden	Bestemmingsplan herziening	3 Ruimte voor Ruimte kavels	Goedkeuring GS 15 juni 2005
9.	Aardborstweg 19	Horecabedrijf	Bestemmingsplan herziening Art. 19 lid 1 WRO	Omzetting agrarisch bedrijf naar horeca Uitbreiden van horecabedrijf	Goedkeuring GS 30 mei 1996 Verklaring van geen bezwaar 14 augustus 2007
10.	Heider-	Bedrijf	Art. 19	Exploitatie dierenpension	1996



	schoor 9				
11.	Heider- schoor 13	Bedrijf	Art. 19	Exploitatie dierenpension	1996
12.	Weijer 18	Recreatie- bedrijf	Art. 19 lid 1 WRO	Uitbreiding kampeerboerderij	1994
13.	Heezerweg 7	Agrarisch bedrijf – paarden- houderij	Artikel 19 lid 1 WRO	Uitbreiding agrarisch bouwblok	Verklaring van geen bezwaar 22 januari 1993
14.	St. Sebastiaan- weg 14	Agrarisch bedrijf - paardenhou- derij	Art. 19 lid 1 WRO	Wijzigen agrarisch bouwblok	Verklaring van geen bezwaar 10 juli 1987
15.	Burgemees- ter Termeer- straat 18	Agrarisch bedrijf	Art. 19 lid 1 WRO	Wijzigen agrarisch bouwblok	Verklaring van geen bezwaar 18 juni 1991
16.	Aardborst- weg 38	Wonen	Artikel 19 lid 1	Op deze locatie worden sinds lange tijd hobbymatig paarden gehouden. In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Mierlo is de locatie eveneens bestemd als 'Burgerwoning'. De omvang van beide bestemmingsvlakken is vrijwel identiek. In 1997 is een vrijstelling verleend om op het perceel een rijhal op te richten.	Verklaring van geen bezwaar 11 juni 1997
17.	Geldropse- weg 92 (Spechtlaan 92 uit retrospec- tieve toets)	Wonen	Artikel 19 lid 1	Herbouwen en positief bestemmen burgerwoning.	Verklaring van geen bezwaar 15 november 2005.
18.	Spechtlaan 92	Woning	Wonen	Op 15 november 2005 is verklaring van geen bezwaar verleend voor de herbouw van deze woning met bijgebouwen. De gronden worden dan ook bestemd als 'Wonen'.	
<i>Geconstateerde opmerkelijkheden die passen binnen het geldende plan</i>					



In de voorbereidende of ontwerpfase van het bestemmingsplan bestond rondom een beperkt aantal situaties onduidelijkheid of sprake was van wijzigingen die niet zouden passen binnen het bestemmingsplan.

1.	Heider- schoor 12a	Het vermoeden bestond dat hier een mantelzorg-woning aanwezig zou zijn, naast de bestaande hoofdwo-ning.		Ter plaatse is één woning aanwezig. Dit is overeenkomstig de geldende bestemmingsplanregeling. Deze regeling wordt overgenomen in voorliggend plan.	
2.	Heider- schoor 17 – 17a - 21	3 Woningen	3 x Wonen	Voor de woning Heiderschoor 21 is in februari 2000 bouwvergunning verleend. In het geldend bestemmingsplan "Landgoed Gulbergen" (goedgekeurd in 2002) zijn aan de percelen 3 woonbestemmingen toegekend. Deze regeling wordt gecontinueerd.	
3.	Broekstraat 58	Agrarisch bedrijf	Agrarisch - bouwvlak	De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse bestaan gedeeltelijk uit intensieve veehouderij. Er heeft geen beëindiging van dit gebruik plaatsgevonden. Deze bedrijfstak wordt ter plaatse dan ook positief bestemd. Op het bedrijf Broekstraat 58 is één bedrijfswoning aanwezig. Dit is ook op deze manier geregeld in het bestemmingsplan. Het huisnummer Broekstraat 58a is gelegen op het ter plaatse aanwezige kantoor, ondersteunend aan de agrarische productiefunctie	



				ter plaatse.	
4.	Aardborst- weg 19	Restaurant en groepsac- commodatie , verblijfs- en dagrecreatie	Horeca	Op de locatie is een recreatief bedrijf aanwezig. Binnen het bedrijf zijn een aantal verschillende bedrijfsonderdelen aanwezig. De bestemmingsregeling wordt nader toegespitst op de verschillende bedrijfsonderdelen. Per bedrijfstaking wordt een toegestane oppervlaktemaat opgenomen.	



Categorie 2. WIJZIGINGEN WAARVOOR GEEN PLANOLOGISCHE PROCEDURE IS GEVOLGD MAAR WEL EEN ONHERROEPELIJKE BOUWVERGUNNING AANWEZIG IS

Gelegaliseerd gebruik/ bebouwing in het bestemmingsplan

Voor diverse locaties in het buitengebied is in het verleden bouwvergunning verleend. Deze vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk en dienen gerespecteerd te worden. Voor deze situaties is er dan ook voor gekozen om de bestemming zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de verleende bouwvergunning.

1.	Voorheen Voortje 49	K 289	A-B	Aan het perceel wordt een beperkt agrarisch bouwvlak toegekend, specifiek gericht op de te realiseren agrarische bedrijfsloods. De begrenzing en regeling worden afgestemd op de vergunde loods. De bouwvergunning voor deze loods is verleend op basis van het vigerende plan op een tijdstip dat nog geen voorbereidingsbesluit of beheersverordening gold op deze locatie.
2.	Hogtsedijk 10 - 12	2 woning-en	Wonen	In 1991 is bouwvergunning verleend voor het intern verbouwen van de koeienstal tot woning. Met de, inmiddels onherroepelijke, bouwvergunning is de woonboerderij gesplitst.
3.	Bekelaar 35	2 woning-en	Wonen	In 1989 is bouwvergunning verleend voor splitsing met permanente en tijdelijke woonruimte. In 1997 is toestemming verleend voor permanente bewoning, onder voorwaarde dat voldaan werd aan het Bouwbesluit. De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Loeswijk-Bekelaar. Het pand is aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol'. Deze ligging en de cultuurhistorische waarde maken dat de splitsing van de woning past binnen het geldende beleid voor woningsplitsingen.
4.	Overakker 8 en 10	2 woning-en	Wonen	In 1955 is vergunning verleend voor het uitbreiden van Overakker 8 met een stal. In 1976 is deze stal bij de woning getrokken. In 1989 is het voormalige staldeel afgesplitst en als Overakker 10 een aparte woning geworden. Gezien de negatieve invloed op de nabijgelegen kern Mierlo heeft het in het verleden de voorkeur gehad om onrendabele agrarische activiteiten ter



				plaats te beëindigen. In ruil hiervoor werden aan de (voormalig) ondernemers andere mogelijkheden geboden. Destijds heeft dus wel een planologische afweging plaatsgevonden en is geconstateerd dat geen belemmeringen bestonden tegen dit gebruik. De planologische vertaling vindt plaats bij de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied.
5.	Overakker 12 en 14	2 woning-en	Wonen	In 1992 is bouwvergunning verleend voor het vergroten van de boerderij, waarbij 2 'verbonden' wooneenheden ontstonden. Vervolgens is in 1993 door het college besloten om, in ruil voor de beëindiging van het varkensbedrijf, Overakker 12 en Overakker 14 als twee gescheiden woningen te zien. Gezien de negatieve invloed op de nabijgelegen kern Mierlo heeft het in het verleden de voorkeur gehad om onrendabele agrarische activiteiten ter plaatse te beëindigen. In ruil hiervoor werden aan de (voormalig) ondernemers andere mogelijkheden geboden. Hier is sprake van een planologisch zeer aanvaardbare oplossing. De afweging van alle relevante aspecten heet in het verleden wel plaatsgevonden, de planologische vertaling vindt plaats bij dit bestemmingsplan.
6.	Sanghorst 17	Agrarisch bedrijf, bedrijfs-woning juist buiten bouw-vlak	Agrarisch bouwvlak	In juni 2008 is bouwvergunning verleend voor de realisatie van de bedrijfswoning, juist buiten het agrarisch bouwvlak.
7.	Gijzenrooi 1	Woning	Wonen	In 2004 is bouwvergunning verleend voor een zwembad bij de woning. Deze bouwvergunning is onherroepelijk. Het totaal van woning en zwembad wordt bestemd als 'Wonen'.
8.	Hulst 126	Dieren-	Bedrijf (sb-3)	De aanwezige bebouwing op het perceel



		pension en caravan- stalling		Hulst 126 is in fasen gerealiseerd (1 ^e uitbreiding; bouwvergunning september 1961, 2 ^e uitbreiding; bouwvergunning september 1962, 3 ^e uitbreiding; bouwvergunning mei 1968). Hierbij is het gebruik als dierenpension en caravanstalling toegestaan. De oppervlakte maat is daarop aangepast.
--	--	---------------------------------------	--	--



Categorie 3. WIJZIGINGEN WAARVOOR GEEN PLANOLOGISCHE PROCEDURE IS GEVOLGD EN DIE NA ZORGVULDIGE AFWEGING POSITIEF WORDEN BESTEMD

<u>Beëindigde agrarische bedrijfsvoering</u>				
<i>VAB-locaties</i>				
Binnen het plangebied is een aantal locaties aanwezig waar in het verleden een agrarisch bedrijf gevoerd is, maar waar het agrarisch bedrijf inmiddels beëindigd is. Op deze plekken is veelal uitsluitend de (voormalige agrarische bedrijfs-)woning overgebleven. Daarnaast zijn in veel gevallen nog voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Overschrijding van de maximum toegestane maat aan bijgebouwen, conform de regeling van het nieuwe bestemmingsplan, is voor deze locaties meer regel dan uitzondering. Daarom zijn deze locaties ook specifiek benoemd op de plankaart. De voormalige agrarische bedrijfslocaties worden merendeels bewoond door de voormalige ondernemers. Tevens zijn er enkele woningen die in de loop der tijd van eigenaar zijn gewisseld. De woonfunctie van de voormalige bedrijfswoning is gelijk gebleven. Deze woonfunctie vormt in de huidige situatie de hoofdfunctie op het perceel. Vandaar dat is gekozen voor het toekennen van de bestemming 'Wonen'. Voor deze percelen is de expliciete aanduiding (sw-vab) opgenomen, zijnde 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.				
	Locatie	Bestemming	Neven-functie	Opmerking
1.	Genoehuis 12	W		
2.	Broekstraat 64	W		
3.	Burgemeester Termeerstraat 8	W		
4.	Sebastiaanweg 12	W		
5.	Bekelaar 4	W		
6.	Bekelaar 23	W		
7.	Eendenpoel 4	W	Opslag	Op locatie 7. – Eendenpoel 4 vindt (statische) opslag plaats in de voormalige bedrijfsgebouwen (champignoncellen). Deze cellen hebben een omvang van zo'n 800 m ² . Hiermee wordt voldaan aan de regeling voor statische opslag buiten bebouwingsconcentraties. Doordat de opslag volledig binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt is de invloed op de omgeving van deze wijziging zeer gering. Planologische belemmeringen voor dit binnen het



				beleid passende gebruik zijn er niet.
8.	Loeswijk 24 = Sanghorst 1	W		Locatie 8. - Loeswijk 24 staat ook bekend als Sanghorst 1. Op deze locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf (IV) gevestigd. Op het perceel is nog 1 kippenstal aanwezig. Het bedrijf is in het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder'. De beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse wordt als wenselijk beschouwd. De omvang van het bestemmingsvlak wordt aangepast op de omvang van het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan en de feitelijke bebouwing ter plaatse.
9.	Kasteelweg 21	W	Minicamping	Voor locatie 9. - Kasteelweg 21 is in 1986 een verklaring van geen bezwaar verleend voor de realisatie van een woonhuis met garage (procedure artikel 19 lid 1 WRO). Dit woonhuis met bijbehorende garage is met bouwvergunning gebouwd. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Tot zover hoort deze wijziging eigenlijk in categorie 2 thuis. De minicamping past binnen het beleid dat hiervoor in het bestemmingsplan is opgenomen. Planologische belemmeringen zijn er niet tegen dit gebruik, nader onderzoek is niet nodig. Er bestaan dan ook geen bezwaren om dit gebruik op te nemen in het bestemmingsplan buitengebied.
10.	Trimpert 34	W		
11.	Weijer 1	W		
12.	Heezerweg 10	W		Op de locatie Heezerweg 10 vinden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Aan het perceel is dan ook een woonbestemming toegekend. De bestemmingsgrens is aan de achterzijde (westzijde)



				aangepast op de feitelijke situatie. Aan de noordzijde is het bestemmingsvlak in het ontwerp bestemmingsplan ruim begrensd. Dit wordt aangepast, om de bestemmingsgrens beter aan te laten sluiten bij de feitelijke situatie (gronden in gebruik als tuin, inrit).
<i>Geen specifieke aanduiding</i>				
Daarnaast is een aantal voormalige agrarische locaties in het gebied inmiddels eveneens in gebruik als burgerwoning. Op deze plekken is geen expliciete aanduiding opgenomen op de verbeelding, aangezien de omvang van de bijgebouwen hier beperkt is. Voor het overige geldt de eerder beschreven motivering.				
	Locatie	Bestemming		
1.	Aardborstweg 16	W		
2.	Aardborstweg 35	W		
3.	Bekelaar 21	W		
4.	Bekelaar 35	W + A		
5.	Hogtsedijk 10	W + AW-3		
6.	Overakker 12	W		
7.	Burgemeester Termeerstraat 12	W + A		
8.	Oudvensestraat 15	W		Voor Oudvensestraat 15 geldt dat hier in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd was. De aanwezige bebouwing is aangewezen als monument. Het perceel is gelegen in een niet-agrarisch gebied, in de nabijheid van sportvelden, woningen en een bedrijventerrein. Naast één woonfunctie is in het pand een tandartspraktijk gevestigd. Deze tandartspraktijk past binnen de regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen die is opgenomen binnen de woonfunctie.
Bovenstaande 20 bedrijven zijn gestopt <u>zonder</u> deel te nemen aan één of meerdere beëindigingsregelingen. Voor deze locaties bestaat dan ook geen harde verplichting tot sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.				



RBV-locaties

Een aantal bedrijven binnen de gemeente Geldrop-Mierlo heeft sinds 1999 gebruik gemaakt van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV-regeling) van het ministerie. Op deze bedrijven is de intensieve veehouderijtak beëindigd en zijn de bijbehorende stallen gesloopt. De regeling biedt de mogelijkheid om ter plaatse een passende functie te hervestigen. Tot op heden zijn de bestemmingen van de RBV-locaties binnen de gemeente Geldrop-Mierlo nog niet aangepast. Wel geldt voor deze locaties (inmiddels) een beheersverordening om te voorkomen dat met de RBV-regeling strijdige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Op het merendeel van de RBV-locaties was in het verleden een agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aanwezig. Slechts enkele bouwblokken bestonden uitsluitend uit bedrijfsgebouwen. Op die locaties waar een woning aanwezig was en is, is de woonfunctie gehandhaafd. Enkele percelen, waar uitsluitend bedrijfsgebouwen aanwezig waren, zijn na sloop van de stallen in gebruik genomen als agrarische productiegrond. Aan deze gronden is een, bij het gebied passende, bestemming toegekend, gebaseerd op de zonering in de provinciale Interim Structuurvisie. Een aantal percelen heeft de extra aanduiding 'vab' gekregen vanwege de aanwezige bebouwing.

Enkele percelen zijn dusdanig ruim dat er voor is gekozen om de woonfunctie te begrenzen en de overige gronden op het perceel een agrarisch onbebouwde bestemming te geven. Hierbij is eveneens de zonering uit de Interim Structuurvisie als uitgangspunt genomen voor de toekenning van de agrarische bestemming.

	Locatie	Perceels nummer	Bestemming	Opmerking
1	Aardborstweg 16	K 524	W en AW-2	
2.	Aardborstweg 35	K 665	W	
3.	Burgemeester Termeerstraat 34	L 589	W	
4.	Voortje 17	K 740	W en AW-3	
5.	Voortje 45	K 296	Agrarisch hulpbedrijf	Op de locatie Voortje 45 is na de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen een gedeelte van de bestaande bebouwing een agrarisch technisch hulpbedrijf opgestart. Het betreft een bedrijf gericht op het vervaardigen van metaalproducten voor de agrarische sector (productie en handelsonderneming voor agrarische producten). De producten worden vanaf de locatie Voortje 45 verhandeld aan de afnemers van het bedrijf. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een deel van de oorspronkelijke agrarische bedrijfsgebouwen. Er is geen



				sprake van (milieu-)hinder voor de omgeving. Er is dan ook voor gekozen dit gebruik positief te bestemmen. Wel wordt het gebruik beperkt tot de bestaande agrarisch verwante activiteiten.
6.	Voorheen Voortje 52	K 746	AW-3	
7.	Voortje 55	K 287	W en AW-3	
8.	Weijer 1	K 675	W (vab)	
9.	Weijer 1a	K 713	W (vab)	Behorende bij Weijer 1
10.	Voorheen Weijer 3	K 753	W (vab) en AW-3	Behorende bij Weijer 1
11.	Weijer 7	K 712	A-B en AW-3	De intensieve veehouderijtak op deze locatie is beëindigd. Daarbij zijnde agrarische bedrijfsactiviteiten op de locatie Weijer 7 opgevolgd door een niet-intensieve tak. Voor deze locatie is de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' dan ook gehandhaafd. De omvang is afgestemd op de ter plaatse aanwezige activiteiten.
Bij alle bedrijven is voldaan aan de, bij de RBV-regeling behorende, sloopverplichting. Uitsluitend op de locatie Weijer 1 is één stal behouden. Deze stal is nu in gebruik als rundveestal. Voor deze locatie is de aanduiding (sw-vab) opgenomen in het plan.				
<i>Van agrarisch naar niet-agrarisch bedrijf</i> In het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven in het verleden omgeschakeld naar niet-agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn tot stand gekomen in de (voormalige) bedrijfswoning en/ of (een deel van) de bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfsactiviteiten is dan ook geen extra versterking noodzakelijk. Daarbij is er geen sprake van (milieuhygiënische) belemmeringen of hinder voor de omgeving. Gezien de positieve bijdrage voor de leefbaarheid van het buitengebied en de werkgelegenheid is er voor gekozen dit gebruik positief te bestemmen.				
	Locatie	Bestemming		Motivering
1.	Heiderschoor 20	Bedrijf (sb-11)		Het pand is gelegen binnen het oude RAZOB-terrein en had in het verleden een agrarische functie. Alle gronden zijn verkocht en ter plaatse zijn toeristisch-recreatieve functies ontwikkeld. Vanuit het pand Heiderschoor 20 wordt een deel van het beheer en de ontwikkeling van het



			terrein Gulbergen aangestuurd. Gezien de omliggende functies is een agrarische functies ter plaatse ongewenst. De nieuwe, enkel administratieve functie heeft een positieve invloed op de omgeving ten opzichte van de voormalige agrarische functie. Planologische belemmeringen zijn er niet, ook omdat de activiteiten plaats vinden binnen de bestaande bebouwing. Het pand Heiderschoor is expliciet aangekocht met de bedoeling het landgoed Gulbergen te kunnen ontwikkelen. Ook in de tabel van de bestemming 'Bedrijf' is de verbondenheid met het toeristisch-recreatieve landgoed expliciet opgenomen.
2.	Aardborstweg 18	Bedrijf (sb-16)	Ter plaatse was een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De bedrijfsvoering was eerst gericht op groenteteelt en vervolgens op de teelt van planten. Vanuit de plantenteelt is het bedrijf langzaam doorgroeid naar een groothandel in bloemsierkunst. De activiteiten ter plaatse variëren van plantenteelt tot het vervaardigen van bloemdecoraties en de opslag van daarbij benodigde materialen. Het aan het agrarisch gerelateerde huidige gebruik heeft dezelfde invloed en uitstraling op de omgeving als het voorgaande en bestemde gebruik. In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied 1983" van de voormalige gemeente Mierlo gold voor de agrarische bouwblokken dat deze vrijwel geheel bebouwd konden worden. Het voorliggend bestemmingsplan kent de beperking dat tot de as van aangrenzende wegen een afstand van 15 meter aangehouden dient te worden. Feitelijk worden hiermee dan ook (vrijwel) geen extra mogelijkheden geboden aan de westzijde van het perceel. De oostelijke hoek van het perceel is per abuis bij het agrarisch bouwvlak gevoegd. Deze begrenzing is aangepast overeenkomstig het geldend plan.
3.	Bekelaar 18	Bedrijf (sb-20)	Ter plaatse is een pianohandel gevestigd. Ook hier is sprake van een vrijgekomen



				agrarische bedrijfslocatie waar de pianohandel langzaam ontstaan is. Het bedrijf is hier inmiddels ruim 20 jaar gevestigd. Op 14 april 1987 is door het college van Burgemeester en wethouders besloten geen stappen te zetten naar aanleiding van de activiteiten ter plaatse. De activiteiten passen goed binnen de reconstructiedoelstellingen om het buitengebied vitaal en aantrekkelijk te houden. Daarbij is de locatie gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Loeswijk/Bekelaar waar ruimte wordt geboden voor omschakeling van VAB's naar andere functies (zie § 4.3.3 en § 5.2.2 van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties).
4.	Heiderschoor 14	Valkeniersbedrijf/show-bureau	Bedrijf (sb-12)	In de voormalige varkenstallen is nu het valkeniersbedrijf gevestigd. De invloed van dit bedrijf op de omgeving is vele malen minder dan die van de originele varkenshouderij. Sprake is van een passende herbestemming die niet stuit op planologische belemmeringen, ook omdat geen verdere versterking noodzakelijk is.

Diverse situaties die gelegaliseerd worden waarbij geen sprake is van beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Gelegaliseerd gebruik /bebouwing in het bestemmingsplan

Voor enkele adressen wordt de bestemming ten opzichte van het geldend bestemmingsplan gewijzigd. Het betreft (vaak reeds lange tijd bestaande) situaties, die ter plaatse, uit milieuhygiënische en ruimtelijke overwegingen aantoonbaar aanvaardbaar zijn. Ook gaat het in een enkel geval om een situatie waarin bijzondere omstandigheden bestaan om af te zien van handhavend optreden.

	Locatie	Gebruik	Bestemming	Opmerking
1	Lungendonkse baan 6	Mantelzorgwoning in bijgebouw	Agrarisch bouwvlak	Het toestaan van deze tijdelijke voorziening is in overeenstemming met het geldende beleid. Aangezien binnen de bestaande bebouwing ruimte is geboden voor deze voorziening, is de invloed op de omgeving beperkt en zijn er geen belemmeringen die dit gebruik tegenhouden.
2	Aardborstweg	Woning	Wonen	Aardborstweg 17 is opgericht als



	17		(beperkt)	noodwoning bij Aardborstweg 15. Tussen 1972 en 1983 is de woning continu bewoond geweest. In het geldend bestemmingsplan is het gehele perceel (Aardborstweg 15 en 17) bestemd als één burgerwoning. In WOZ is het pand opgenomen als vrijstaande bungalow. Hoewel planologisch niet direct aanvaardbaar, bestaan bijzondere omstandigheden om af te zien van handhaving. Gezien de al ongeveer 40 jaar bestaande situatie, is het niet meer mogelijk om op te treden tegen de bestaande situatie. Voor de woning wordt daarom een beperkte, positieve bestemming opgenomen, afgestemd op de bestaande bebouwing. Ruimere mogelijkheden, zoals bij andere burgerwoningen worden niet toegestaan.
4.	Burgemeester Termeerstraat 8 t/m 16	Tuincentrum (met bedrijfs-woning) , 2 agrari-sche bedrij-ven (met beiden 1 bedrijfs-woning) en 2 woning-en.	4 burgerwo-ningen, agrarische productie-grond (onbebouwd) en 1 agrarisch bedrijf (glastuin-bouw).	De bestaande burgerwoningen zijn gehandhaafd. Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum en 1 agrarisch bedrijf beëindigd. De voormalige bedrijfswoningen van deze bedrijven zijn bestemd als burgerwoning. 1 Agrarisch bedrijf is nog altijd in bedrijf en als zodanig bestemd. De omvang van het agrarisch bedrijf is vergroot met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO. Op 10 juli 1991 is hiervoor door de provincie Verklaring van geen bezwaar afgegeven.
5.	Bekelaar 33	Woning met hoveniers-bedrijf	Bedrijf	Op de locatie Bekelaar 33 is bij de woonfunctie een hoveniersbedrijf ontstaan. Het betreft een eenmansbedrijf. De werkzaamheden van het bedrijf bestaat uit het, op locatie, uitvoeren van tuinonderhoud, tuininrichting enz. Op de locatie zelf vinden dan ook geen bedrijfsactiviteiten plaats. Uitsluitend de



				stalling van het benodigd materieel vindt plaats op Bekelaar 33. De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Loeswijk/ Bekelaar. Daarbij betreft het een buitengebied gerelateerde functie, waarvan de bedrijfsactiviteiten op locatie worden uitgevoerd. Tegen de aanwezigheid van dit bedrijf ter plaatse bestaan dan ook geen bezwaren.
<i>Positief bestemde paardenhouderijen, toegestaan binnen de agrarische bouwblokken.</i> In het plangebied is een aantal productiegerichte paardenhouderijen aanwezig. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Mierlo waren ook productiegerichte paardenhouderijen niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak'. In het voorliggend plan is dit gebruik op agrarische bedrijfslocaties wel mogelijk. De bestemming van deze locaties verandert dus niet, alleen de mogelijkheden binnen deze bestemming zijn verruimd.				
	Adres	Huidige functie	Opgenomen regeling	Toelichting
1	Heezerweg 6	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
2.	Heezerweg 7	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
3.	Heezerweg 11	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
4.	St. Sebastiaanweg 14	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
5.	Bekelaar 6	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
6.	Bekelaar 39	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
7.	Bekelaar 52	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
8.	Sanghorst 12	Paarden houderij	Agrarisch bouwvlak - (ph)	
9.	Weijer 10	Paarden	Agrarisch	



		houderij	bouwvlak - (ph)	
--	--	----------	--------------------	--

Categorie 4: WIJZIGINGEN WAARVOOR GEEN PLANOLOGISCHE PROCEDURE IS GEVOLGD EN DIE NA ZORGVULDIGE AFWEGING NIET POSITIEF WORDEN BESTEMD

Diversen

In enkele gevallen hebben wijzigingen plaatsgevonden in gebruik en/of bebouwing, of is in het ontwerpbestemmingsplan een bepaald gebruik toegestaan dat afwijkt van het geldende plan. Voor deze situaties geldt dat niet voldoende is onderzocht wat de effecten op de omgeving zijn waardoor niet duidelijk is of planologische belemmeringen bestaan tegen dit gebruik. Een zorgvuldige afweging van belangen zorgt ervoor dat geen positieve bestemming kan worden toegekend. In sommige gevallen was in het ontwerpplan wel een positieve bestemming toegekend en is dit hersteld in het definitieve plan.

	Adres	Huidige functie	Opgenomen regeling	Toelichting
1.	Trimpert 5 - 7	Agrarisch bedrijf	Agrarisch bedrijf (glastuinbouw)	In het voorontwerp en ontwerpplan was de woning Trimpert 5 opgenomen als burgerwoning (voormalige agrarische bedrijfswoning) en de woning Trimpert 7 als bedrijfswoning bij het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf. Gebleken is echter dat in het verleden is overeengekomen dat uitsluitend gedurende de tijd dat de voormalig ondernemer nog woonachtig is op Trimpert 5, de huidige ondernemer zijn huisvesting mag vinden op Trimpert 7. Nadat de woning Trimpert 5 leeg komt dient het pand Trimpert 7 opnieuw in gebruik genomen te worden als kantoor, kantine, opslagruimte. De regeling is dan ook dusdanig aangepast dat het geheel bestemd wordt als 'Agrarisch-Bouwvlak', alwaar in totaal 1 woning aanwezig mag zijn.
2.	Loeswijk 28	Burgerwoning	Wonen	In het voorontwerp- en ontwerpplan was het perceel Loeswijk 28 bestemd als 'Bedrijf' (sb-17; timmerbedrijf). Gebleken is echter dat de aanwezige bebouwing uitsluitend hobbymatig mag worden gebruikt. In het verleden is dit ook telkens op deze manier gecommuniceerd met de eigenaar van de gronden. De opgenomen bedrijfsbestemming was dan ook niet



				correct. Deze is aangepast naar de bestemming 'Wonen'.
3.	St. Sebastiaan-weg 6	Agrarisch bedrijf	Agrarisch - bouwvlak	Het agrarisch bouwvlak is per abuis verkeerd toegekend. De begrenzing wordt aangepast, mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze door de ondernemer van het bedrijf.
4.	Rederijklaan 3	Woning	Bos	De woning valt in het geldende bestemmingsplan onder het overgangsrecht. In 2001/ 2002 is bij een verbouwing van het huisje nog duidelijk aangegeven dat geen bouwvergunning afgegeven kon worden vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. De woning wordt dan ook niet positief bestemd.



Categorie 5. OVERIGE ASPECTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Handhavingslocaties

In het verleden hebben op verschillende locaties in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo handhavingsacties plaatsgevonden. Een deel hiervan heeft geresulteerd in verwijdering/ beëindiging van de strijdige bebouwing/ gebruik. Enkele andere activiteiten zijn gelegaliseerd. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste handhavingsaspecten van afgelopen jaren.

Locatie	Strijdigheid	Periode	Stand van zaken
De Zegge 1	Illegale tijdelijke vakwerkmast	Medio 2006	Verwijderd
Hulst 120a	Illegale bouwactiviteiten bedrijfsloods	Medio 2003	Gelegaliseerd
Hulst 120a	Illegale sloopactiviteiten woning	Medio 2008	Gelegaliseerd
Hulst 128	Illegale bewoning tuinhuis	Medio 2002	Beëindigd
Genoehuis 2a	Illegale bouwactiviteiten dierenverblijven	Medio 2005	Gelegaliseerd
Gijzenrooi 3	Illegale bewoning bijgebouw bij burgerwoning	Medio 2004	Gelegaliseerd (mantelzorg)
Gijzenrooi 4	Illegale bewoning bijgebouw bij agrarisch bedrijf	Medio 2003	Beëindigd
Gijzenrooi 6	Illegale bewoning bijgebouw bij burgerwoning	Medio 2003	Beëindigd
Verlengde Sluisstraat ongen.	Illegaal crossterrein	Medio 2007	Beëindigd
St. Sebastiaanweg 19	Opslag sloopauto's	Medio 1992	Verwijderd
Broekstraat 26 - 28	Illegale bewoning bedrijfswoning - burgerwoning	Medio 2009	Beëindigd
Bekelaar 6	Illegaal gebruik overwinteringskas	Medio 2000	Beëindigd
Aardborstweg 33	Illegale plantenkas	Medio 2004	Verwijderd
Bekelaar 52	Illegale stacaravan	Medio 2006	Verwijderd
Goorsedijk 62	Illegaal gebruik/ opslag	Medio 2007	Verwijderd
Kasteelweg 21	Illegale horecagelegenheid bij camping	Medio 2007	Beëindigd
Lungendonksebaan 14	Illegale bedrijfsactiviteiten	Medio 2006	Verwijderd
Overakker 8	Illegale tijdelijke woonunit	Medio 2008	Verwijderd
Voortje 49	Illegale (zee-)container	Medio 2006	Verwijderd



Locatie	Strijdigheid	Periode	Stand van zaken
Voortje 51	Illegale (zee-)container	Medio 2007	Verwijderd
Weijer 10	Illegale detailhandel	Medio 2006	Beëindigd
Luchenseheide 42	Illegale recreatiewoning	Medio 2004	Lopend (niet positief bestemd)

Overig

Omvang woonbestemmingen

Binnen het plangebied komt een aanzienlijk aantal burgerwoningen voor. Deze zijn bestemd als 'Wonen', in een aantal gevallen met de nadere aanduiding (sw-vab). In de planregels is een maximale maat opgenomen voor de omvang van het hoofdgebouw (650 m³). Daarnaast is in de regeling opgenomen welke omvang de bijgebouwen mogen hebben. De regeling bepaalt dat het hoofdgebouw uitsluitend op de reeds bestaande locatie is toegestaan. Bijgebouw(en) dienen binnen een afstand van 20 meter van de woning te staan. Door deze planregels worden de feitelijke bebouwingsmogelijkheden en spreidingsmogelijkheden van bebouwing sterk ingeperkt. Ook al is een omvangrijker bestemmingsvlak opgenomen, in combinatie met de regeling, worden de mogelijkheden toch beperkt.

Naast bebouwing is de bestemming 'Wonen' ook gericht op gebruik als erf en tuin. De omvang van de woonbestemming is zodanig gekozen dat ook voor dit gebruik ruimte is. Daarbij zijn logische eigendoms- en functionele grenzen aangehouden.

Omvang niet-agrarische bedrijven

Bij het bepalen van de omvang van de niet-agrarische bedrijven is zowel het bestemmingsvlak als het gestelde in de planregels van belang. De omvang van het bestemmingsvlak is bepaald aan de hand van de feitelijke bedrijfsbebouwing en bedrijfsgronden ter plaatse. Daarbij is de toegestane omvang bedrijfsgebouwen opgenomen in de planregels. Deze omvang is geënt op de feitelijke situatie ter plaatse en de geldende bestemmingsplanvoorschriften voor de verschillende locaties. Door de combinatie van verbeelding en regels worden feitelijk geen uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven geboden ten opzichte van de geldende mogelijkheden.

Te ontwikkelen locaties

Op dit moment zijn voor een aantal percelen in het buitengebied ontwikkelingen beoogd. Deze hebben zowel betrekking op de bebouwingsmogelijkheden als op het functioneel gebruik. Voor deze locaties wordt een afzonderlijke planologische procedure gevolgd. Het betreft de volgende percelen:

Adres	Huidige functie	Beoogde wijziging	Bijzonderheden
Kasteelweg 21	Wonen (vab) met minicamping	Uitbreiding camping tot 65 plaatsen	
Trimpert 7	Agrarisch bedrijf	Uitbreiding bouwblok en	



Adres	Huidige functie	Beoogde wijziging	Bijzonderheden
		TOV	
Overakker 7a	Agrarisch bedrijf	Uitbreiding bouwblok	
Heer de Heuschweg 60	Agrarisch bedrijf	Uitbreiding bouwblok	
Eendenpoel 16	Agrarisch bedrijf	Verzoek om kantoor te mogen gebruiken voor huisvesting rustende boer	
Broekstraat 87	Wonen (vab)	Exploitatie horecabedrijf	
Sanghorst 9	Agrarisch bedrijf	Vormverandering bouwblok	Vanwege voortgang wijzigingsprocedure reeds overgenomen in het bestemmingsplan
Heezerweg 7	Agrarisch bedrijf - paardenhouderij	Oprichting bedrijfswoning en hergebruik huidige bedrijfswoning als kantoor	
Burgemeester Termeerstraat ongenummerd	Agrarische gronden	Ruimte voor Ruimte woningen	
Broekstraat 26 - 28	Agrarisch bedrijf	Bedrijfsbeëindiging en realisatie compensatiewoningen	
Aardborstweg 19	Horeca bedrijf	Uitbreiding bedrijfsactiviteiten en – bebouwing	

Bijlage 5:
Landschapselementen

Plattegrond Geldrop-Mierlo



0 200 400 600 800 1000m



Memo

datum : 22 december 2009
onderwerp : Inventarisatie landschapselementen

Veldinventarisatie landschapselementen

De veldinventarisatie van landschapselementen is begin december 2009 door de specialist Groen van de gemeente Geldrop-Mierlo uitgevoerd.

Bij de inventarisatie zijn, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, een aantal locaties in het buitengebied bezocht. De aanwezige landschapselementen zijn op foto vastgelegd. Deze foto's zijn opgenomen in deze bijlage. De kaart op de volgende pagina biedt het overzicht waar de betreffende foto's zijn gemaakt.

Daarnaast zijn in onderstaande tabel de belangrijkste kenmerken van de aanwezige elementen opgenomen.

	Locatie	Omschrijving
1.	Omgeving Bekelaar	Elzenhaag langs fietspad en akkerland
2.	Omgeving Broekstraat	2 Eiken akkerland 1 slechte boom stamomtrek 80/100 cm
3.	Omgeving Broekstraat	Kersenboom weiland stamomtrek 100 cm
4.	Omgeving Broekstraat	4 stammige Berk weiland 60/80
5.	Omgeving Gulbergen	Singelbeplanting 3 – 5 m breed
6.	Omgeving Gulbergen	Knotwilgen aan het water
7.	Omgeving Gijzenrooi 4	Bosje van Picea (sparren) staat binnen een afrastering. Langs zandpad kerstdennen
8.	Omgeving Heezerweg	Oprij laan weerszijde pad Berk/Eik stamomtrek 40/100
9.	Omgeving Heezerweg	Rondom poel 16 Knotwilgen midden in weiland stamomtrek 60/100
10.	Omgeving Sang	Eik akkerland/water stamomtrek 120 cm
11.	Omgeving Sang	Elzenhaag langs sloot akkerland
12.	Vaarleseweg	Eik langs sloot/ paardenwei stamomtrek 110 cm
13.	Omgeving de Zegge	Singel langs zandpad van Eik - Berk stamomtrek 10 tot 100 cm. Sterke vervuiling
14.	Omgeving Aardborstweg	Treurwilg Paardenwei stamomtrek 130 cm
15.	Omgeving Aardborstweg	Eik akkerland stamomtrek 95 cm
16.	Omgeving Aardborstweg	4 Eiken langs weiland/sloot stamomtrek 80/110
17.	Omgeving Aardborstweg	Wilg in de sloot langs weiland struik
18.	Omgeving Bennedonk	Elzenhaag langs sloot akkerland

1. Omgeving Bekelaar





2. Omgeving Broekstraat





3. *Omgeving Broekstraat*





4. Omgeving Broekstraat





5. Omgeving Gulbergen





6. Omgeving Gulbergen





7. Omgeving Gijzenrooi





8. Omgeving Heezerweg





9. Omgeving Heezerweg





10. *Omgeving Sang*





11. Omgeving Sang





12. Omgeving Vaarleseweg





13. Omgeving De Zegge







14. Omgeving Aardborstweg





15. Omgeving Aardborstweg





16. *Omgeving Aardborstweg*





17. Omgeving Aardborstweg



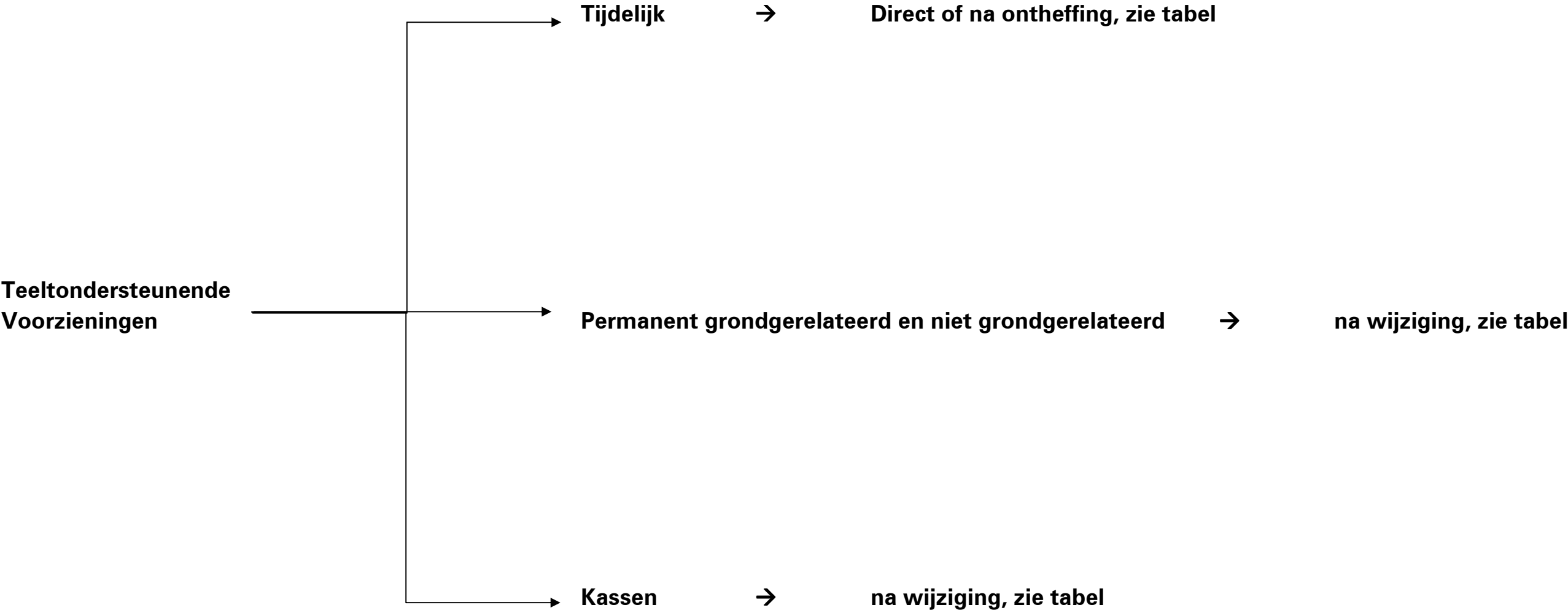


18. *Omgeving Bennedonk*



Bijlage 6:

Regeling teeltondersteunende voorzieningen



Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

- Realisatie altijd mogelijk op het bouwblok (uiteraard binnen de gestelde bouwregels)

-

Realisatie in een aantal gebieden pas na ontheffing mogelijk buiten het bouwblok
- ontheffing voor gebruik en/ of bebouwing

-

ontheffing geldt ‘voor altijd’

Bestemming	Bepalingen bouwregels (gelden alleen als de tov’s bouwvergunningplichting zijn)	Bepalingen gebruiksregels
A	Direct toestaan	Direct toestaan
AW-1	Direct toestaan.	Direct toestaan
AW-2	Ontheffing mogelijk voor tijdelijke TOV - hoogte maximaal 3 meter - er vindt geen onevenredige aantasting van waarden plaats	Ontheffing mogelijk voor tijdelijke TOV - er vindt geen onevenredige aantasting van waarden plaats
AW-3	Ontheffing mogelijk voor tijdelijke TOV - hoogte maximaal 3 meter - oppervlakte maximaal 2 ha - er vindt geen onevenredige aantasting van waarden plaats	Ontheffing mogelijk voor tijdelijke TOV - oppervlakte maximaal 2 ha - er vindt geen onevenredige aantasting van waarden plaats
AW-4	Ontheffing mogelijk voor tijdelijke TOV - hoogte maximaal 3 meter - oppervlakte maximaal 1 ha - er vindt geen onevenredige aantasting van waarden plaats	Ontheffing mogelijk voor tijdelijke TOV - oppervlakte maximaal 1 ha - er vindt geen onevenredige aantasting van waarden plaats

- Aanpassingen: in de toelichting de afweging opnemen omtrent het toelaten van tijdelijke tov’s in AW-1. Omdat het maar 3 gebieden zijn hebben we goed kunnen bekijken of het in deze gebieden wenselijk is om tijdelijke tov’s toe te staan. De waarden van deze specifieke gebieden zijn niet zodanig dat deze onevenredig verstoord worden door het toestaan van tijdelijke tov’s.
- In de voorschriften van AW-1 moet de aanpassing doorgevoerd worden dat geen ontheffing van de bouw- en gebruiksregels meer noodzakelijk is voor het toestaan van tijdelijke tov’s.

Permanente grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen

- Realisatie altijd mogelijk op het bouwblok (uiteraard binnen de gestelde bouwregels)
- Realisatie na toepassen wijzigingsbevoegdheid mogelijk
- Wijziging alleen mogelijk in de bestemming agrarisch bouwblok met de bijzondere aanduiding tov
- Wijziging voor gebruik en bebouwing
- Wijziging geldt ‘voor altijd’

Bestemming	Bepaling planregels
A	Wijziging mogelijk voor permanente TOV - hoogte maximaal 5 meter - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden
AW-1	Wijziging mogelijk voor permanente TOV - hoogte maximaal 5 meter - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden - alleen als de wijzing geen onaanvaardbare aantasting van bestaande waarden tot gevolg heeft
AW-2	Wijziging mogelijk voor permanente TOV - hoogte maximaal 5 meter - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden - alleen als de wijzing geen onaanvaardbare aantasting van bestaande waarden tot gevolg heeft
AW-3	Wijziging mogelijk voor permanente TOV uitsluitend voor grondgebonden agrarische bedrijven? - hoogte maximaal 5 meter - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden - alleen als de wijzing geen onaanvaardbare aantasting van bestaande waarden tot gevolg heeft
AW-4	X – geen mogelijkheden voor permanente TOV

- De permanente grondgerelateerde tov’s zijn nu nog omschreven in het bestemmingsplan als overige permanente tov’s
- De maximale oppervlaktemaat van 1,5 hectare voor het totale bouwblok, dus inclusief de extra ruimte die door de wijziging geboden wordt voor permanente tov’s geldt conform het provinciaal beleid niet als deze permanente tov’s grondgerelateerd zijn.
- De wijzigingsbevoegdheid is in AW-3 alleen van toepassing op grondgebonden agrarische bedrijven

Permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen

- Realisatie altijd mogelijk op het bouwblok (uiteraard binnen de gestelde bouwregels)
- Realisatie na toepassen wijzigingsbevoegdheid mogelijk op het vergrote bouwblok
- Wijziging voor gebruik en bebouwing
- De wijziging/vergroting van het bouwblok is alleen mogelijk aansluitend aan het originele bouwblok
- Wijziging geldt ‘voor altijd’

Bestemming	Bepaling planregels
A	Wijziging mogelijk voor permanente TOV - hoogte maximaal 5 meter - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden
AW-1	Wijziging mogelijk voor permanente TOV - hoogte maximaal 5 meter - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden - alleen als de wijziging geen onaanvaardbare aantasting van bestaande waarden tot gevolg heeft
AW-2	Wijziging mogelijk voor permanente TOV - hoogte maximaal 5 meter - oppervlakte maximaal 1,5 ha voor het totale bouwblok na wijziging - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden - alleen als de wijziging geen onaanvaardbare aantasting van bestaande waarden tot gevolg heeft
AW-3	Wijziging mogelijk voor permanente TOV, alleen voor grondgebonden agrarische bedrijven - hoogte maximaal 5 meter - oppervlakte maximaal 1,5 ha voor het totale bouwblok na wijziging - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden - alleen als de wijziging geen onaanvaardbare aantasting van bestaande waarden tot gevolg heeft
AW-4	X - geen mogelijkheden voor permanente TOV

- De permanente niet-grondgerelateerde tov's zijn nu nog omschreven in het bestemmingsplan als permanente tov's
- De maximale maat van 1,5 hectare geldt voor het totale bouwblok, niet alleen voor het gedeelte waar de permanente tov's gerealiseerd worden.
In overeenstemming met het provinciaal beleid is het niet mogelijk om het bouwblok verder te vergroten dan 1,5 hectare ten behoeve van permanente niet-grongerelateerde tov's

Teeltondersteunende kassen

- Realisatie altijd mogelijk op het bouwblok (uiteraard binnen de gestelde bouwregels)
- Realisatie na toepassen wijzigingsbevoegdheid mogelijk op het vergrote bouwblok
- Wijziging voor gebruik en bebouwing
- De wijziging/vergroting van het bouwblok is alleen mogelijk aansluitend aan het originele bouwblok
- Wijziging geldt ‘voor altijd’

Bestemming	Bepaling planregels
A	Wijziging mogelijk voor permanente teeltondersteunende kassen - hoogte maximaal 5 meter - noodzaak aantonen met AAB-advies - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - oppervlakte maximaal 5.000 m² - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden
AW-1	Wijziging mogelijk voor permanente teeltondersteunende kassen - hoogte maximaal 5 meter - noodzaak aantonen met AAB-advies - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - oppervlakte maximaal 5.000 m² - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden
AW-2	Wijziging mogelijk voor permanente teeltondersteunende kassen - hoogte maximaal 5 meter - noodzaak aantonen met AAB-advies - uitsluitend grenzend aan bestemming Agrarisch-Bouwvlak - oppervlakte maximaal 5.000 m² - uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal plaats te vinden
AW-3	X – geen mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende kassen
AW-4	X – geen mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende kassen

Bijlage 7

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties



GEBIEDSVISIE VOOR BEBOUWINGSCONCENTRATIES

GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Gemeente Geldrop-Mierlo

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

projectgegevens:
BEL03-GEL00127-01E

Rosmalen, 8 november 2010

Telefoon: 073 52 33 900 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax: 073 52 33 999 E-mail: bureau@croonen.nl

INHOUDSOPGAVE

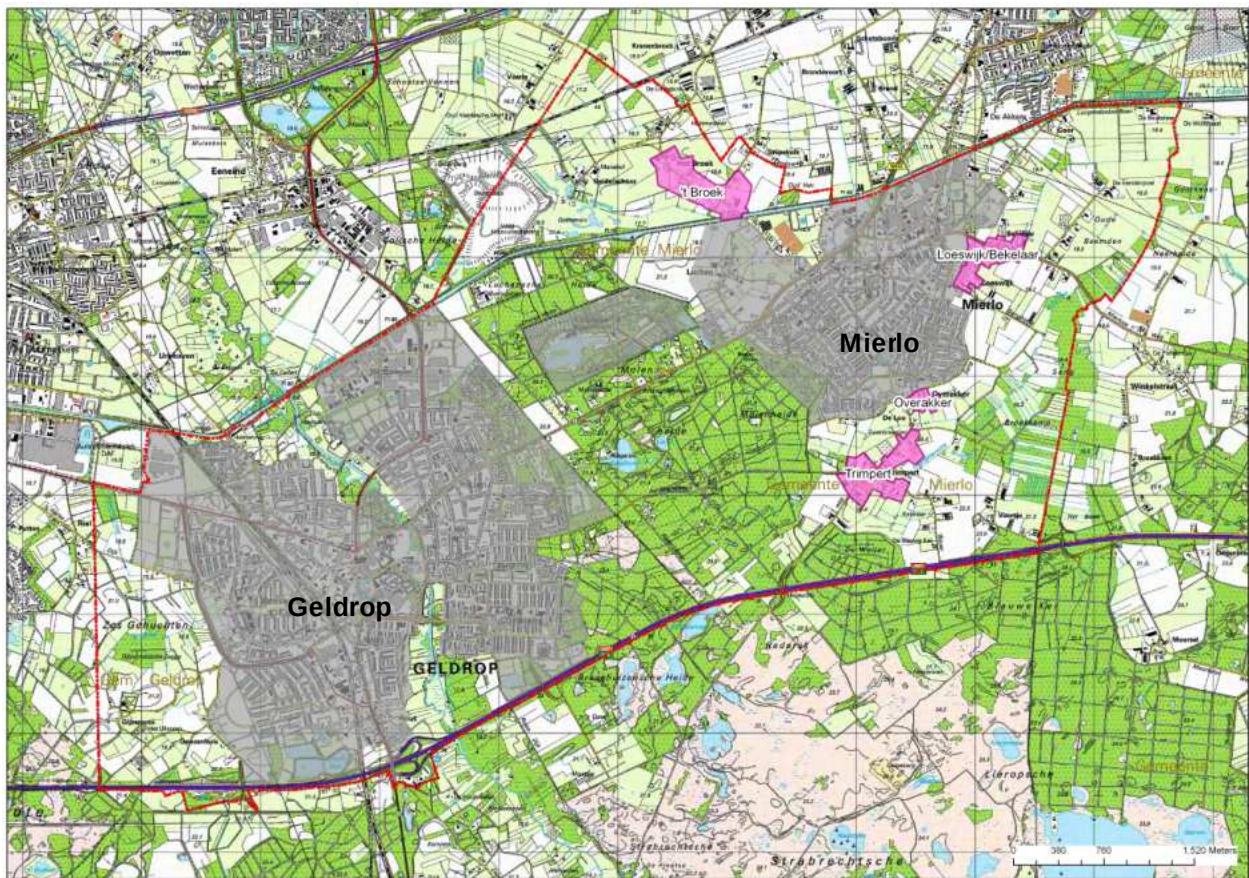
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doelstelling en status	1
1.3	Relatie met bestemmingsplan buitengebied	2
1.4	Totstandkoming	2
1.5	Opzet en leeswijzer	2
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties	5
2.2	Gemeentelijk beleid bebouwingsconcentraties	8
3	FACTOREN MOGELIJKHEDEN BEBOUWINGS- CONCENTRATIES	9
3.1	Functionele factoren	9
3.2	Ruimtelijke factoren	11
4	SPECIFIEKE GEBIEDSUITWERKING GELDROP-MIERLO	13
4.1	Algemeen	13
4.2	Bebouwingsconcentraties gemeente Geldrop-Mierlo	13
4.3	Uitwerking per bebouwingsconcentratie	14
5	VERSTERKING RUIMTELIJKE KWALITEIT	49
5.1	Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit	49
5.2	Voorwaarden versterking ruimtelijke kwaliteit	51
5.3	Voorwaarden verruiming ontwikkelingsmogelijkheden	55
5.4	Beleidsregels B&W	56
6	ZICHT OP UITVOERING	57

Bijlagen:

Bijlage 1: Lijst van afkortingen en begrippen

Bijlage 2: Beleidskaarten bebouwingsconcentraties

Bijlage 3: Legenda analyse en visiekaarten bebouwingsconcentraties



Ligging buitengebied Geldrop-Mierlo

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het landelijke gebied in Brabant is sterk aan verandering onderhevig. Tot voor kort was de landbouw de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Agrariërs, die niet verder gaan met schaalvergroting en/of intensivering, besluiten te verbreden of te stoppen. Anderen willen hun bedrijf verplaatsen naar gebieden waar het zich zonder belemmeringen verder kan ontwikkelen. Boerderijen, stallen en schuren verliezen hierdoor vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied. In ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal economisch oogpunt. Dagelijks ervaren gemeenten de spanning tussen het beleid van de hogere overheid en de (her)-ontwikkelingsvragen op lokaal niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied zo sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. Dat is in het belang van een gezonde sociaal-economische plattelandsontwikkeling en kan tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leveren. Het gaat hierbij dus zowel om economische vitaliteit als ruimtelijke kwaliteit.

De provincie heeft in 2004 via de beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' (nota BiO) de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de Interimstructuurvisie, de ontwikkelingsmogelijkheden aan voor vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in VAB's gelegen binnen en buiten bebouwingsconcentraties. Conform de Interimstructuurvisie en de nota BiO hebben gemeenten dus de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden in een door Gedeputeerde Staten geacordeerde 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties', dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft het streekplanbeleid als kader dienen. De gemeente Geldrop-Mierlo wil de uitwerking van dit beleid voor bebouwingsconcentraties actief oppakken. Daarom is aan Croonen Adviseurs gevraagd om een beleidsnotitie op te stellen voor de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.

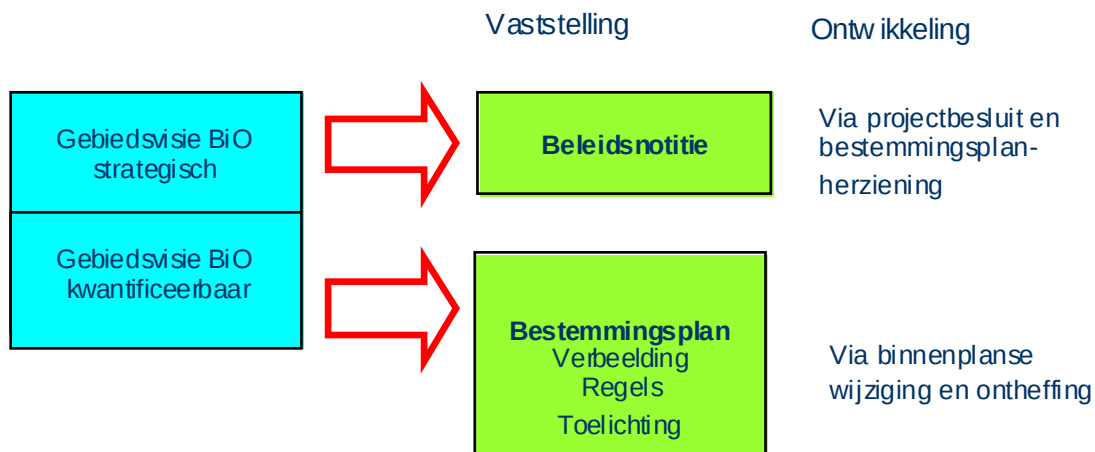
1.2 Doelstelling en status

Deze beleidsnotitie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven binnen bebouwingsconcentraties. Leidraad is de daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing). De voorliggende beleidsnotitie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De initiatieven dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten.

Het is dus richtinggevend. Vanuit dit 'basisproduct' zal dus voor de initiatieven maatwerk plaats moeten vinden. Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke verzoeken.

1.3 Relatie met bestemmingsplan buitengebied

Op basis van de provinciale nota BiO zijn de bebouwingsconcentraties nader begrensd en uitgewerkt. Deze worden opgenomen op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan. De meer kwantificeerbare zaken (bijvoorbeeld de mogelijkheden voor hergebruik) kunnen worden doorvertaald in de regels van het bestemmingsplan buitengebied. Voor zaken als het toevoegen van nieuwe functies en nieuw bouwvolume zullen separate planologische procedures worden gevoerd. Dit omdat op dit moment nog niet helder is of, waar en welke exacte ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties plaats zullen vinden. Op dat moment kunnen tevens eventuele noodzakelijke onderzoeken worden verricht.



1.4 Totstandkoming

Deze aanzet voor deze gemeentelijke uitwerking is opgesteld door Croonen Adviseurs in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierbij is een gefaseerde aanpak benut. De ambtelijke en maatschappelijke vragen en opmerkingen worden bij de verdere uitwerking meegenomen. Het product ligt daarna voor ter politiek-bestuurlijke beoordeling.

1.5 Opzet en leeswijzer

Deze beleidsnotitie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden voor Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's) en ruimte voor ruimte-woningen in bebouwingsconcentraties. Deze notitie bestaat uit drie delen:

- een algemeen beleidsdeel;
- een gemeentelijk specifieke gebiedsuitwerking;
- een gemeentelijk specifieke (beleids)uitwerking.

Hoofdstuk 2 bevat het algemene beleid met betrekking tot bebouwingsconcentraties. Hoofdstuk 3 behandelt de verschillende factoren die van invloed zijn op de bebouwingsconcentraties. In hoofdstuk 4 spitst de gebiedsvisie zich specifiek toe op de uitwerking van de bebouwingsconcentraties in de gemeente Geldrop-Mierlo.

In de gemeentelijk specifieke beleidsvisie (hoofdstuk 5) worden de algemene uitgangspunten geschetst die gelden voor de invulling van VAB's en realisatie van ruimte voor ruimte-woningen in de bebouwingsconcentraties. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen uitgangspunten per functie en uitgangspunten per type locatie. Beide komen samen in een afwegingskader in hoofdlijnen, waarin per locatietype staat aangegeven welke functies, tegen welke randvoorwaarden mogelijk zijn. Dit afwegingskader vormt tegelijkertijd de basis en de onderbouwing voor de hoofdkeuzes die gemaakt zijn in de gebiedsvisie (hoofdstuk 4). Tenslotte is een lijst van gehanteerde begrippen toegevoegd.

2 BELEIDSKADER

2.1 Provinciaal beleid bebouwingsconcentraties

Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening, 2008

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zoning van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Het beleid in de Interimstructuurvisie en Paraplunota met betrekking tot (verruimde) mogelijkheden in bebouwingsconcentraties volgt/sluit aan bij de uitgangspunten van het beleid dat is neergelegd in het Streekplan en de nota BiO.

De Interimstructuurvisie maakt het op beperkte schaal mogelijk om VAB's te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het hergebruiken van de voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning mogelijk. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling ruimte voor ruimte is daarnaast, onder bepaalde voorwaarden, het volgende mogelijk:

- vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven;
- vestiging van agrarisch aanverwante bedrijven.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur (GHS) is het tenslotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (herziening 2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximaal oppervlak van 400 m².
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (nota BiO), 2004

Met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' heeft de provincie de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en spitst zich vooral toe op VAB's in de begrensde bebouwingsconcentraties.

Er kan met het VAB-beleid van de nota BiO, in vergelijking met het VAB-beleid van de Interimstructuurvisie en Paraplunota, meer maatwerk geboden worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Daarnaast kunnen gemeenten zelf de bebouwingsconcentraties aanwijzen, waarin verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn. Dit in ruil voor het boeken van ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo.

Bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties dient er sprake te zijn van een balans tussen functie en omgeving. Het behoud en mogelijke versterking van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. De ontwikkelingen dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- het tegengaan van versterking;
- het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- de doelstellingen van revitalisering;
- de leefbaarheid van het platteland.

Daarnaast dient er sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de bebouwingsconcentraties door:

- sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (ruimte voor ruimte-verbreed);
- groenontwikkeling;
- sloop en/of toevoeging bouwvolume;
- herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en ruimte voor ruimte-regeling opstallen zijn gesloopt.

De nota BiO biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied. Op deze gebieden moeten gemeenten aansluiten bij de voorwaarden en uitgangspunten van de Interimstructuurvisie en Paraplunota.

Reconstructieplannen Boven-Dommel en de Peel, 2005

In het reconstructieplan is de integrale zonering, bestaande uit extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden begrensd door de waarden en belangen in de verschillende gebieden integraal af te wegen. De gebieden uit het reconstructieplan waar men de ontwikkelingen van de intensieve veehouderij beperkt willen houden zijn de extensiveringsgebieden. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bedrijfslocaties en nieuwe economische dragers in zones rondom de kernen en andere bebouwingsconcentraties biedt mogelijkheden om het proces van beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen in en nabij deze zones te ondersteunen.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied. Vaak nog met een zone eromheen. Het reconstructieplan verwacht dat de intensieve veehouderij in de betreffende bebouwingsconcentraties op termijn verdwijnt. De nog aanwezige intensieve veehouderijen het reconstructieplan ondersteunen bij verplaatsing naar een plek buiten de bebouwingsconcentraties. Door middel van de verruimde mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bebouwing en vestiging van nieuwe economische dragers, zoals geregeld in de partiële herziening van het Streekplan 2002, denkt het reconstructieplan voldoende mogelijkheden te hebben om de gewenste verplaatsingen te realiseren. Het verruimde beleid voor voormalige agrarische bebouwing is overigens niet uitsluitend van toepassing op bebouwingsconcentraties die als extensiveringsgebied zijn gezoned. Om dit verruimde beleid te mogen toepassen moet de gemeente een integrale visie (zie voorliggende visie) voor het gebied opstellen.

Het reconstructieplan geeft hierbij twee speerpunten aan:

- Recreatie en toerisme zijn perspectiefrijke sectoren in Boven-Dommel. Belangrijke reconstructieopgaven zijn: vergroten van de toegankelijkheid van het landelijk gebied en de mogelijkheden voor recreatief medegebruik, verbeteren van de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product, vergroten van de verscheidenheid en verruimen van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme op voormalige landbouwbedrijven.
- Meer bevoegdheden voor gemeenten om hergebruik van voormalige agrarische bebouwing en vestiging van nieuwe economische dragers mogelijk te maken. Dit biedt mogelijkheden om de leefbaarheid te verbeteren.

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten ingestemd met het voorstel van Gedeputeerde Staten om de nota van zienswijze en de nota van wijziging correctieve herziening reconstructieplannen vast te stellen. Aanleiding voor het opstellen van deze correctieve herzieningen is de uitspraak van de Raad van State in 2007 met betrekking tot de tegen de reconstructieplannen ingestelde beroepen. De Raad van State heeft daarbij enkele onderdelen van de reconstructieplannen uit 2005 vernietigd. In de correctieve herzieningen zijn alleen deze onderdelen aangepast. Beleidswijzigingen worden in deze herzieningen niet meegenomen. Naast de aanleiding voor deze correctieve herzieningen zijn er in de afgelopen periode in sommige reconstructieplannen onjuistheden geconstateerd. Ook hiervoor zijn in deze correctieve herzieningen wijzigingen opgenomen.

2.2 Gemeentelijk beleid bebouwingsconcentraties

Bestemmingsplan Buitengebied Mierlo, 1984 en Geldrop, 2000

Momenteel wordt er gewerkt aan de herziening van het bestemmingsplan buitengebied voor Geldrop en Mierlo. De gebiedsvisie is de basis voor ontwikkelingen waarvoor een herziening van de geldende bestemmingsplannen kan worden opgesteld.

Strategische Visie Geldrop-Mierlo, 2007

In de Strategische Visie wordt een beeld gegeven van hoe de gemeente er over 15 jaar uit zou kunnen zien. Het is een beschrijving van een gewenste werkelijkheid. De omgeving van de gemeente is dynamisch en er moet ruimte zijn om bij te stellen. In 2003 hebben de toenmalige gemeenten Geldrop en Mierlo, ieder afzonderlijk, een toekomstvisie opgesteld. Deze zijn leidraad geweest voor het doen en handelen in de afgelopen jaren. Deze visies zijn geactualiseerd en samengevoegd tot één breed gedragen visie. Er zijn een vijftal thema's die de bouwstenen van de visie vormen:

- positie in de regio;
- wonen;
- onderwijs en economie;
- zorg;
- welzijn, sport, recreatie en voorzieningen.

Hiermee is het totale maatschappelijke speelveld afgedekt. Het uitgangspunt is het behouden en verbeteren van de huidige situatie in combinatie met het inspelen op de landelijke en regionale ontwikkelingen, op een duurzame wijze investeren in de toekomst.

3 FACTOREN MOGELIJKHEDEN BEBOUWINGS-CONCENTRATIES

Voor de afweging van de hergebruiksmogelijkheden van (deels) vrijkomende agrarische bebouwing en de overige ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties speelt een groot aantal factoren een rol. Een onderscheid is te maken in functionele en ruimtelijke factoren:

- Onder de **functionele factoren** vallen alle aspecten die van belang zijn voor het hergebruik van een bepaalde functie. Zo kan een functie al dan niet samenhangen met de landbouw of het buitengebied. Voor de vestiging van recreatie gelden bijvoorbeeld andere voorwaarden dan voor wonen.
- Onder de **ruimtelijke factoren** vallen alle aspecten die voortkomen vanuit de locatie. Het gaat dan enerzijds om de ligging en ontsluiting van de locatie en anderzijds om de aanwezigheid van specifieke waarden op het gebied van cultuurhistorie, water, natuur en landschap.

3.1 Functionele factoren

Nieuwe ontwikkelingen in (deels) vrijkomende agrarische bebouwing kunnen betrekking hebben op landbouwgebonden functies, buitengebiedgebonden functies en overige functies. Zij dienen te passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijke gebied.

Landbouwgebonden functies

Primaire dient er bij het zoeken naar hergebruiksmogelijkheden op VAB's gekeken te worden naar het behoud van de agrarische functie dan wel het inpassen van een landbouwgerelateerde functie: agrarische functies, agrarisch verwante functies en nevenactiviteiten (waaronder verbrede landbouw).

Agrarische functies (hergebruik)

De voorkeur gaat in het algemeen uit naar agrarisch hergebruik van de vrijkomende agrarische opstallen. Hierbij is de milieuhinderlijke bedrijvigheid vaak een belangrijk aandachtspunt gezien de aanwezigheid van burgerwoningen en andere (agrarische) bedrijven in de bebouwingsconcentraties.

Agrarisch verwante en agrarisch-technische bedrijven

Tot de agrarisch verwante bedrijven horen paardenhouderijen, maneges, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen. Tot de agrarisch technische hulpbedrijven horen grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Landbouw met een neventak (niet-agrarische nevenfunctie)

Er is sprake van een nevenfunctie zolang het agrarische bedrijf als hoofdfunctie wordt uitgeoefend. Vanuit de optiek van nevenfuncties is het nodig een bij de nevenfunctie passend maximum aan bebouwing op te nemen. Nevenfuncties zijn volgens de nota BiO alleen toegestaan als deze als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten. Een (verdere) groei van de nevenfunctie naar hoofdfunctie is mogelijk na wijziging van de bestemming binnen de randvoorwaarden die daartoe zijn gesteld in de Interimstructuurvisie, Paraplunota en de nota BiO.

Voorbeelden van nevenfuncties die ingevolge de Interimstructuurvisie en nota BiO als vervolgfunctie ontwikkeld kunnen worden zijn: recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag.

Verbrede landbouw

Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekelijke producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. Verbrede landbouw moet ook mogelijk zijn als volwaardige vervolgfunctie (denk bijvoorbeeld aan verblijfsrecreatie). Voor verbrede landbouw wordt door de provincie het principe losgelaten dat de op te starten activiteit alleen mogelijk is indien die ook als vervolgfunctie is toegestaan. Door het mogelijk maken van verbrede landbouw kan de plattelandseconomie versterkt en het behoud van het buitengebied gewaarborgd worden.

Buitengebiedgebonden functies

Ten aanzien van deze functies wordt met name gedacht aan recreatie en toerisme. Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevengeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Het gaat dan om voorzieningen die bezoekersextensief, kleinschalig en vermengbaar zijn met de overige functies en qua schaal en omvang passen bij de desbetreffende kern of gemeente. Bezoekersintensieve en bovenregionale functies horen primair thuis in de stedelijke regio's. Voor recreanten die een bezoek brengen aan het landelijke gebied spelen zaken als rust, ruimte en omgevingskwaliteit een cruciale rol. Ontwikkelingslocaties nabij natuur- en landschappelijk aantrekkelijke gebieden hebben dan ook de voorkeur. In het kader van de reconstructie zijn deze veelal benoemd als recreatieve poorten dan wel intensieve recreatieve gebieden.

Overige functies

Wonen

Ten aanzien van wonen biedt het beleid in beginsel geen mogelijkheden tot toevoeging van burgerwoningen. Er zijn twee uitzonderingen:

- de toevoeging van woningen door middel van hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)bebouwing;
- woningbouw in het kader van de regeling ruimte voor ruimte (zowel door sloop als door verwerving bouwrecht).

Cultuurhistorisch waardevolle panden

Het benutten van cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs) bebouwing voor wonen is mogelijk indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Indien de bebouwing zich qua omvang leent voor splitsing en behoud van de bebouwing anderszins niet haalbaar is, kan worden overwogen tot splitsing van het gebouw ten behoeve van de realisering van maximaal twee woningen. Dit beleid voor boerderijsplitsing geldt overigens voor het hele buitengebied.

Ruimte voor ruimte (RvR)

Het toevoegen van burgerwoningen aan een bebouwingsconcentratie is in principe alleen mogelijk als dit een onderdeel vormt van of direct gekoppeld is aan een ruimte voor ruimte-ontwikkeling en er zeker gesteld is dat de opbrengsten ingezet worden voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

De regeling ruimte voor ruimte is een vorm van woningbouw die in principe buiten het reguliere woningbouwprogramma valt. Het programma voor dit type woningen wordt bepaald door het oppervlak gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten mag één woning gebouwd worden op een geschikte locatie (in de kern of bebouwingsconcentratie). Het is niet toegestaan om nieuwe bebouwing toe te laten op plaatsen waar met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) en regeling ruimte voor ruimte opstallen zijn gesloopt.

Het is ook mogelijk een ruimte voor ruimte-woning (bouwrecht) te verwerven. Er wordt dan een zogenaamd bouwrecht gekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte CV van de provincie. Er zijn dan elders in de provincie stallen gesloopt en rechten ingeleverd, maar nog geen woning teruggebouwd. Dit kan dan via het bouwrecht. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden op daarvoor aangewezen locaties in bebouwingsconcentraties of uitbreidingslocatie van de bebouwde kom.

Daarnaast biedt de gemeente Geldrop-Mierlo in bijzondere omstandigheden mogelijkheden voor woningbouw. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om sanering van niet-agrarische en te verplaatsen agrarische bedrijven. In deze gevallen kan de woningbouw plaatsvinden zonder toepassing van Ruimte voor Ruimte maar dient wel duidelijk kwaliteitswinst behaald te worden. Indien deze ontwikkelingen zich voordoen zal een afzonderlijk traject doorlopen worden.

Werken

Naast landbouw, wonen en recreatie en toerisme zijn er nog enkele functies die ontwikkelingsmogelijkheden kunnen hebben in bebouwingsconcentraties. Het gaat dan om niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid/functies, zoals statische opslag, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor deze functies gelden vanuit de gebruiksoptiek minder generieke vestigingsvoorkeuren. Zo kan in het bestemmingsplan buitengebied geregeld worden dat lokale bedrijvigheid in cultuurhistorisch waardevolle boerderijen is toegestaan teneinde deze gebouwen te behouden. Vanwege de invloed die bovenstaande functies kunnen hebben op hun omgeving zijn echter wel strenge vestigingsvoorwaarden geformuleerd in het beleid van de provincie. Zie paragraaf 2.1.1.

3.2 Ruimtelijke factoren

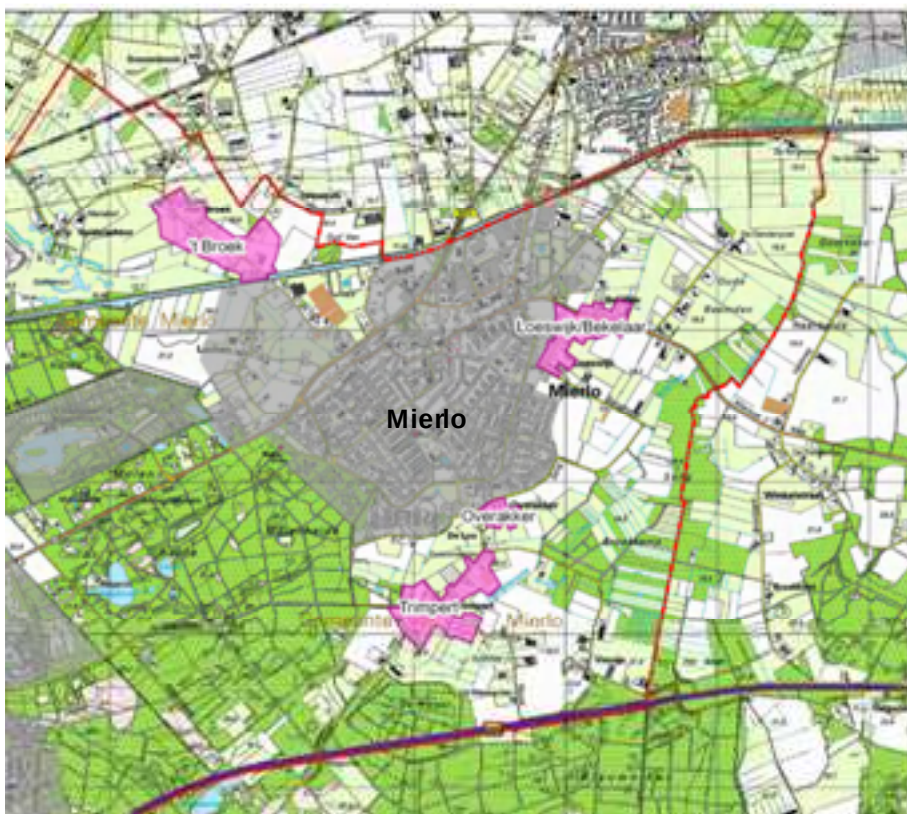
De ontwikkelingsmogelijkheden in bebouwingsconcentraties hangen in sterke mate af van de ligging in en draagkracht van het omringende gebied. Ook de ligging ten opzichte van de kern(en) en doorgaande wegen speelt een rol. Daarbij is een onderscheid te maken in solitair gelegen bebouwingsconcentraties en bebouwingsconcentraties die tegen een kern aan liggen. Voor beide typen geldt dat behoud en versterking van de karakteristieke historische structuur in relatie tot het buitengebied het meest bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en overgangen naar het landschap spelen ook een rol.

Solitair gelegen bebouwingsconcentraties bieden vanuit dit oogpunt minder hergebruiksmogelijkheden. De vrije ligging in het landschap vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing en herschikking van functies en bebouwing.

Dit type bebouwingsconcentraties heeft over het algemeen nog het best haar historische structuur weten te behouden.

Voor bebouwingsconcentraties nabij kernen is dit in veel gevallen minder het geval. Door de ligging in de invloedssfeer van kernen hebben zich vaak gebiedsvreemde ontwikkelingen voorgedaan. Ontwikkelingen moeten erop gericht zijn deze gebiedsvreemde elementen een logische plek te geven binnen de (stedenbouwkundige) structuur, zonder dat de karakteristiek van het lint verder verloren gaat. Daarnaast is het zinvol om bij bebouwingsconcentraties de bereikbaarheid en de ontsluiting, bijvoorbeeld nabij doorgaande wegen expliciet in ogenschouw te nemen.

Gezien de onvervangbaarheid van aanwezige kwaliteiten op het gebied van bodem, water, cultuurhistorie, natuur en landschap, dient de nadere uitwerking van de ontwikkelingsmogelijkheden in de 'gebiedsvisie' uit te gaan van bescherming en versterking van deze waarden. Deze worden per bebouwingsconcentratie aangegeven op de deelkaarten in hoofdstuk 4.



Ligging bebouwingsconcentraties

4 SPECIFIEKE GEBIEDSUITWERKING GELDROP-MIERLO

4.1 Algemeen

Op basis van de nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' kunnen gemeenten voor nader te bepalen en nader te begrenzen bebouwingsconcentraties het reguliere beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties verruimen. In dit hoofdstuk geeft de gemeente aan welke gebieden op basis waarvan zijn aanmerkt als bebouwingsconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een uitwerking gemaakt in analyse, visie en een beschrijving van zowel kwaliteiten, knelpunten als kansen:

- ligging van de bebouwingsconcentratie;
- algemene beschrijving van de bebouwingsconcentratie;
- typering van de bebouwingsconcentratie;
- beschrijving van de karakteristiek en kwaliteit;
- integrale ruimtelijke en functionele visie op eventuele kwaliteitsverbeteringen en mogelijke nieuwe functies.

4.2 Bebouwingsconcentraties gemeente Geldrop-Mierlo

4.2.1 Motivering begrenzing bebouwingsconcentraties

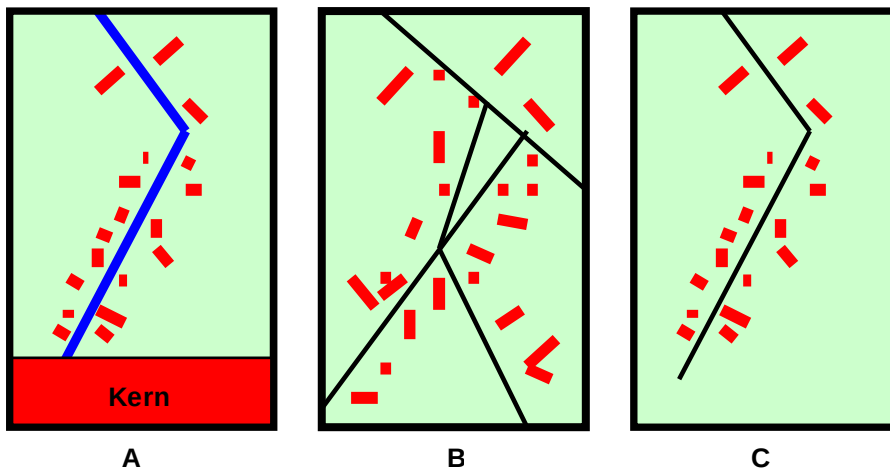
In deze gebiedsvisie heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een nadere keuze gemaakt uit de kernranden, linten en clusters welke in aanmerking komen als bebouwingsconcentratie. In de bijlage 3 zijn diverse beleidskaarten opgenomen, waar de ligging en begrenzing van de bebouwingsconcentraties in relatie tot de omgeving is terug te zien. Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijk beleid alsmede op basis van de topografische kaart, luchtfoto's en een veldbezoek, heeft de gemeente in het buitengebied een viertal bebouwingsconcentraties nader aangewezen. Daarnaast hebben bij de gemeente bekende concrete ontwikkelingen en initiatieven in deze kernranden, linten en clusters bijgedragen aan de nadere keuzebepaling van de bebouwingsconcentraties. De nadere begrenzing van deze gekozen bebouwingsconcentraties is bepaald op basis van beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Hierbij spelen tevens de volgende criteria een rol:

- In de Groene Hoofdstructuur Natuur worden geen bebouwingsconcentraties aangewezen vanwege de belangen van bos en natuur;
- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig (VAB's)), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies).
- In een bebouwingsconcentratie komen minimaal circa 10-20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwblokken.
- De verzameling gebouwen of bouwvlakken is gelegen aan een kruispunt van wegen of een doorgaans dubbelzijdig langs een (doorgaande) weg gelegen, dan wel grenst aan de bebouwde kom.

4.2.2 Typering

Een nadere typering van de bebouwingsconcentraties heeft plaatsgevonden aan de hand van onderstaande indeling:

- A Bebouwingslint nabij kern of doorgaande weg
- B Bebouwingscluster solitair gelegen
- C Bebouwingslint solitair gelegen



A: Richting de kern en langs een doorgaande weg neemt de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen en meer publieksaantrekkelijke functies toe en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in het lint veilig te stellen.

B: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen drijven. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Publieksaantrekkelijke functies zijn hier vanwege de solitaire ligging minder gewenst.

C: Vanuit een buitengebiedperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk terug willen drijven. Anderzijds kunnen er situaties zijn die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing hergebruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp geplaatst kunnen worden. Anders dan bij de cluster is de situering en oriëntatie van de bebouwing aan de weg bij herstructurering hier meer van belang. Publieksaantrekkelijke functies zijn hier vanwege solitaire ligging minder gewenst. (Bron: Nota Buitengebied in Ontwikkeling, provincie Noord-Brabant)

In het buitengebied van de gemeente Geldrop-Mierlo kunnen de vier bebouwingsconcentraties als volgt worden ingedeeld:

Nr.	Naam	Type
1	Het Broek	C
2	Loeswijk/Bekelaar	A
3	Trimpert	B
4	Overakker	B

4.3 Uitwerking per bebouwingsconcentratie

De ligging van de bebouwingsconcentraties wordt in de figuur op blz. 10 aangegeven. Per bebouwingsconcentratie is een analyse (beleidsmatig, ruimtelijk en functioneel) en een streefbeeld (visie) met een afbeelding aangegeven. De legenda is als bijlage opgenomen.

Dit beeld kan benut worden bij de beoordeling van individuele verzoeken in het licht van de verbetering van de ruimtelijke (lees stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit). In paragraaf 5.1 zijn hiervoor sfeerbeelden opgenomen ter inspiratie.

De gemeentespecifieke beleidslijnen als geschetst in paragraaf 5.2 dienen tevens in acht te worden genomen bij de beoordeling van individuele verzoeken.

4.3.1 Beleidskader bebouwingsconcentraties

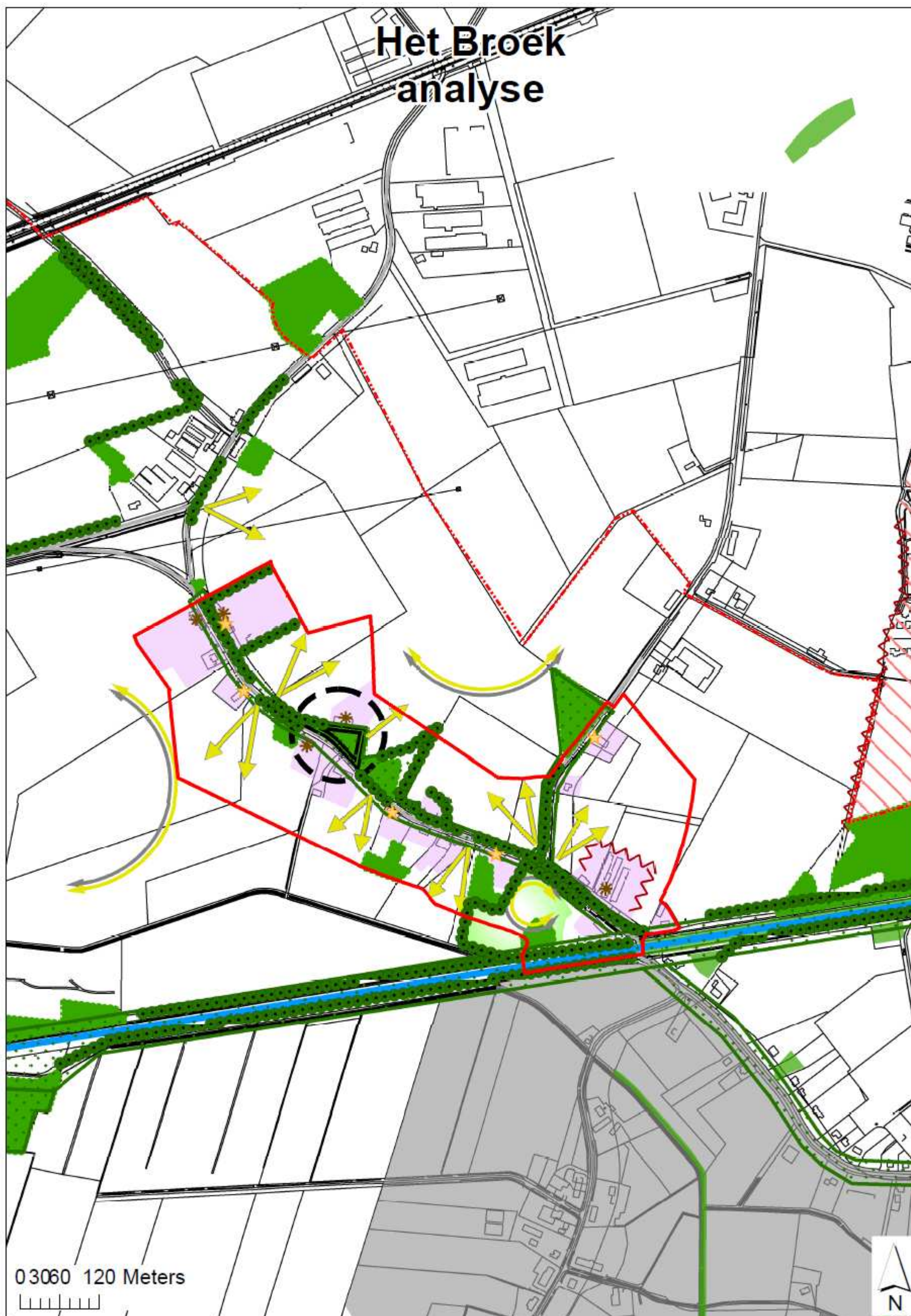
Hierna is weergegeven welke hoofdlijnen van de beleidsaspecten uit de diverse beleidskaders van belang zijn voor de verschillende bebouwingsconcentraties.

Het Broek	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (PN)	AHS-Overig
Uitwerkingsplan	Transformatie afweegbaar
Reconstructieplankaart 1	Zoeklocatie nieuw bos/natuur
Reconstructieplankaart 2	Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historisch groen, rijks-beschermd stads- en dorpsgezicht

Loeswijk/Bekelaar	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (PN)	AHS-Overig
Uitwerkingsplan	Transformatie afweegbaar
Reconstructieplankaart 1	Niet van toepassing
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-overig
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn), historisch groen

Trimpert	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (PN)	AHS-Landbouw overig
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	RNLE, Beschermingszone natte natuurparel
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn)

Overakker	
<i>Plankaart</i>	<i>Aanduiding</i>
Ruimtelijke hoofdstructuur (ISV)	AHS-Landbouw
Zonering van het buitengebied (PN)	AHS-Landbouw overig
Uitwerkingsplan	Landschapsbeheer
Reconstructieplankaart 1	RNLE, Beschermingszone natte natuurparel
Reconstructieplankaart 2	Extensiveringsgebied-overig, Verwevingsgebied
Cultuurhistorische Waardenkaart	Historische geografie (lijn)



4.3.2 Het Broek



Analyse

Het Broek ligt ten noordwesten van de kern van Mierlo en het Eindhovens kanaal. De Broekstraat vormt de basis voor deze bebouwingsconcentratie. De begrenzing van deze bebouwingsconcentratie is ruimer (in noordelijke richting) dan de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht. Ruimtelijk gezien behoren deze woningen tot dit cluster en kunnen zij voordeel hebben bij mogelijkheden geboden in de gebiedsvisie.

Het gebied kenmerkt zich als agrarisch gebied aansluitend aan de kern van Mierlo in het gebied Luchen. Het gebied bestaat uit dekzandrug, dekzandvlakte en dalvormige laagte zonder veen. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers. Het gebied is overwegend agrarisch en wordt omgeven door agrarische percelen die voornamelijk als weiland in gebruik zijn. Het Broek behoort tot het nederzettingstype zoals dat vroeger in groten getale voorkwam op de Brabantse zandgronden. Het Broek is een historisch lint en een groot deel is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

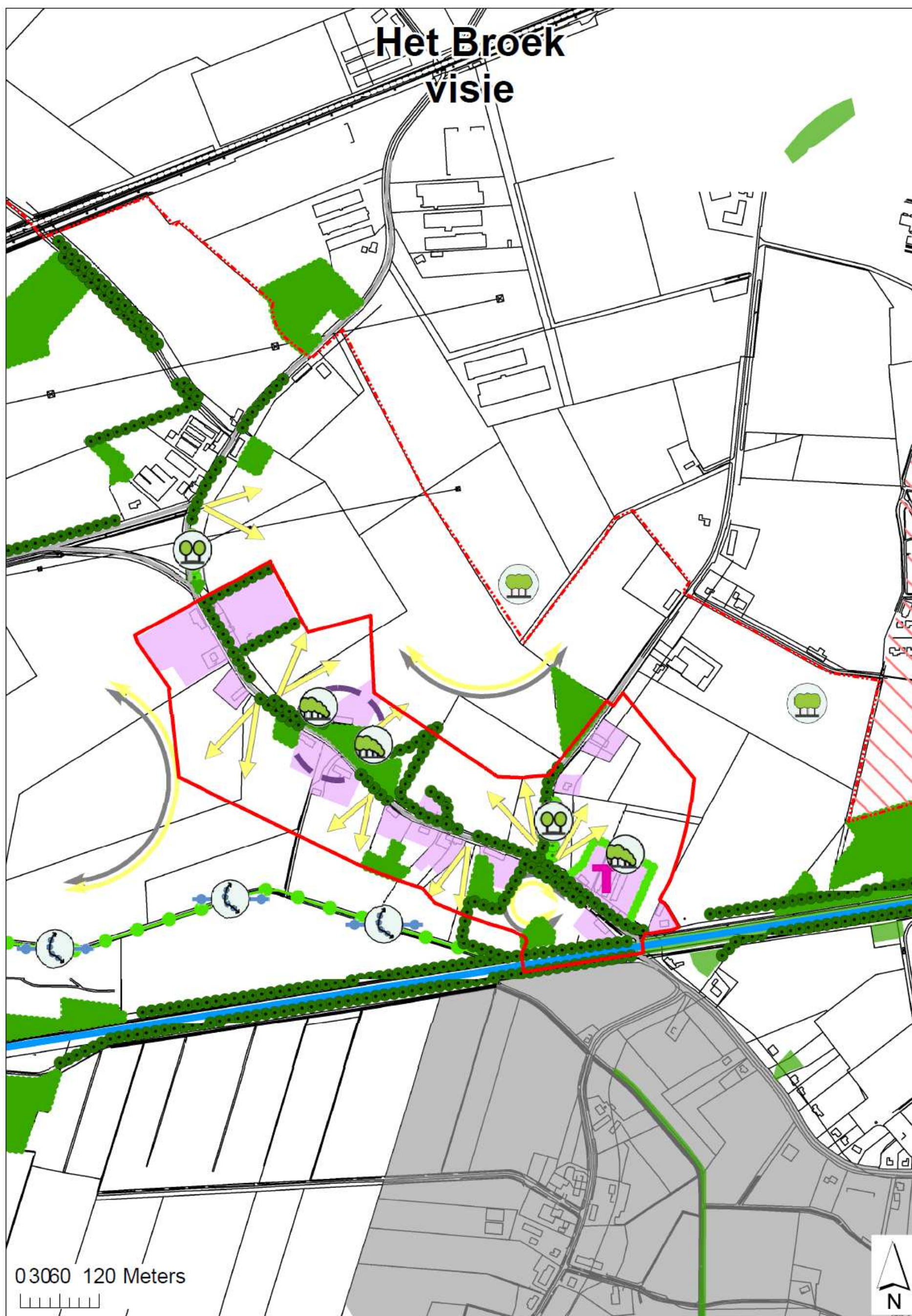
De plaatse (brink)¹ ligt op het knooppunt van drie routes en heeft de vorm van een driehoekige ruimte, omsloten door bebouwing (langgevelboerderijen) en beplanting. Het kan aangemerkt worden als de kern van de bebouwingsconcentratie. De plaatse staat vol met eikenbomen. Aan de oostzijde wordt het beeld van de plaatse verstoord door aanwezige bebouwing opslag en ontbreken van structurerend groen. Dat gedeelte doet rommelig aan. Ook aan de westzijde van de plaatse ontbreekt structurerend groen.

Vanuit de oorspronkelijke nederzetting die zich rond de plaatse ontwikkelt, zijn de bijbehorende landbouwgronden ontgonnen. De structuur van de zogenaamde langrepeklakkers en paden zijn later door de ruilverkaveling verdwenen.

Het oorspronkelijke wegenpatroon is door de aanleg van het Eindhovens Kanaal in 1843 enigszins veranderd. De huidige verschijningsvorm van de gebouwen is in de meeste gevallen niet ouder dan 1850. Het gebied kenmerkt zich door de oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen die er nog te vinden zijn, waaronder monumenten en MIP-panden. Deze zijn vaak dicht en evenwijdig aan de weg gepositioneerd. Achter deze boerderijen is de (voormalige) bedrijfsbebouwing terug te vinden. De meeste boerderijen zijn gerestaureerd, enkele zijn in minder goede staat. Naast de oude boerderijen is ook nieuwere bebouwing te vinden. De meeste zijn in de oude stijl gebouwd. Het overwegend deel van de bebouwing bevindt zich dicht aan de wegen of juist er verder vanaf. Het Broek heeft momenteel hoofdzakelijk een woonfunctie en in mindere mate een agrarische functie. Naast een aantal agrarische bedrijven zijn er ook beperkt andere niet-agrarische activiteiten aanwezig.

De bebouwingsconcentratie is te bereiken via een aantal wegen: Broekstraat, Heideschoor en Stepekolk. Langs de wegen is sprake van veel laanbeplanting in de vorm van oude bomenlanen, heggen en een aantal bosschages. Langs de zuidgrens van het gebied loopt de Eindhovens Kanaal. Langs de oevers van het kanaal zijn forse bomenrijen aanwezig. Vanaf de Broekstraat en Stepekolk zijn zichtrelaties met het achterliggende open agrarische land. Vanaf de Stepekolk in oostelijke richting is sprake van een 'verstoord' zicht door de aanwezigheid van de woonwijk Brandevoort.

¹ Hier werd het vee dagelijks tot kudden geformeerd om naar de graasgronden te worden gedreven. Tevens lag hier vaak een drink- en brandkuil.



Visie

Vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden dient het historische karakter van het Broek in stand gehouden en versterkt te worden. Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Behoud van bestaande cultuurhistorische bebouwing kan gestimuleerd worden door het bieden van extra functionele mogelijkheden. Dit kan door ruimte te bieden voor vergroting van de inhoud van bestaande woningen, boerderijsplitsing (toevoegen van één extra woning binnen bestaande cultuurhistorische bebouwing), herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing en functieverandering; zie ook paragraaf 5.2.2.

Bij functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing gaat de voorkeur gaan uit naar wonen, kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid en ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij de aanwezige agrarische bedrijven. Acceptabele ontwikkelingen in dit gebied zijn in de richting van extensieve recreatieve en toeristische voorzieningen mede gezien vanwege de ligging in de nabijheid van landgoed Gulbergen. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld agro-toerisme ('kamperen bij de boer', 'plattelandskamers'), detailhandel en bewerking van agrarische producten etc. Ook gaat het hier om de levering van 'groene' en 'blauwe' diensten als agrarisch bedrijf ten gunste van natuur en waterbeheer.

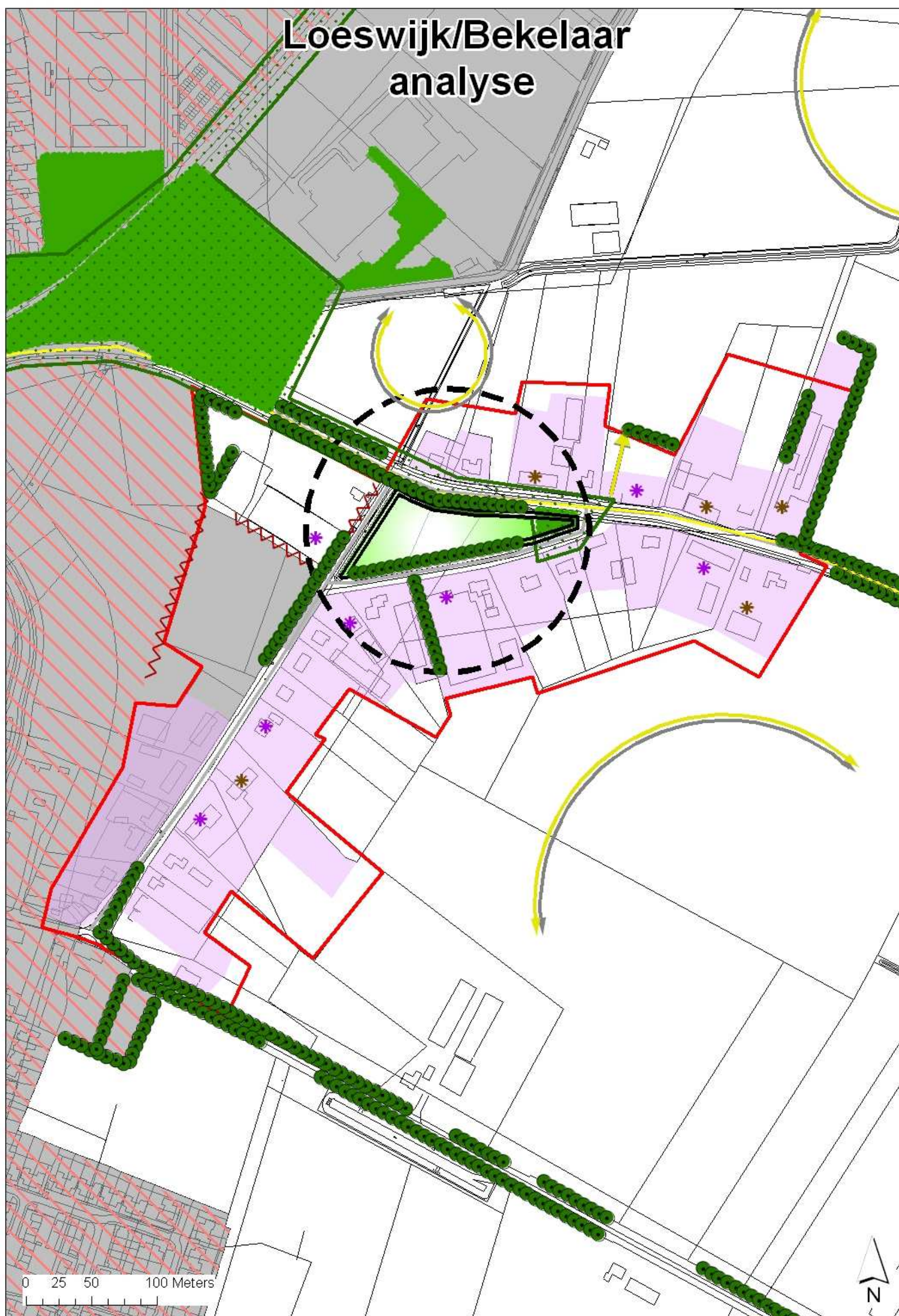
Sloop van overtollige niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing kan daarnaast bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwbouw van bebouwing wordt, gezien het karakter van de bebouwingsconcentratie, slechts toelaatbaar geacht indien grote kwaliteitswinst plaatsvindt en de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Het behalen van de kwaliteitswinst wordt in elk geval mogelijk geacht op de 'transformatie'-locatie Broekstraat 26 – 28.

Met name rond de plaetse is verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Dit kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door vernieuwing en/of sloop van bestaande, niet-cultuurhistorische (bedrijfs)gebouwen of versterking van de groenstructuur. Hierdoor kan een verbetering ten opzichte van de huidige situatie ontstaan.

Omdat het overgrote deel van de bebouwingsconcentratie gelegen is binnen het beschermd dorpsgezicht dienen ontwikkelingen ook te worden voorgelegd aan de Monumentencommissie.

Behoud van de zichtrelaties vanuit het bebouwingscluster naar de open gebieden is in principe gewenst. Aanleg van nieuwe (dichte) beplanting in het middengebied is ongewenst. Uitsluitend aan de noordoostelijke rand van de bebouwingsconcentratie (tegen de gemeentegrens met de gemeente Helmond) wordt aanplant van groen wenselijk geacht om de overgang naar het intensieve woongebied Brandevoort te verzachten. Ook het behoud van het besloten gebiedje tussen het Broek en het Eindhovens kanaal wordt voorgestaan. Het 'opvullen' van de open ruimtes tussen de bestaande bebouwing met beplanting of bebouwing is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet gewenst, mede vanuit de kenmerken en lijn van het rijksbeschermd dorpsgezicht. Versterking van de groenstructuur is aan de orde bij het intensieve veehouderijbedrijf aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie (Broekstraat). Hiermee kan het verstorende beeld van de bebouwing worden weggenomen. Deze intensieve veehouderij is een transformatielocatie. Deze transformatie is gewenst om zo de entree naar de Broekstraat en de bebouwingsconcentratie op te waarderen en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de bebouwingsconcentratie te versterken. Direct ten zuiden van de bebouwingsconcentratie ligt een watergang die onderdeel is van een EVZ en als zodanig ingericht kan worden.

Loeswijk/Bekelaar analyse



4.3.3 Loeswijk/Bekelaar

Analyse

Loeswijk/Bekelaar ligt in de kernrandzone ten noordoosten van de kern Mierlo. De straten Loeswijk en Bekelaar vormen de basis voor deze bebouwingsconcentratie. Het gebied kenmerkt zich als een kernrandzone aansluitend aan de kern van Mierlo in het gebied Bekelaar. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers. De bebouwingsconcentratie wordt aan één kant begrensd door stedelijk bebouwing en aan de andere kant door agrarisch gebied.



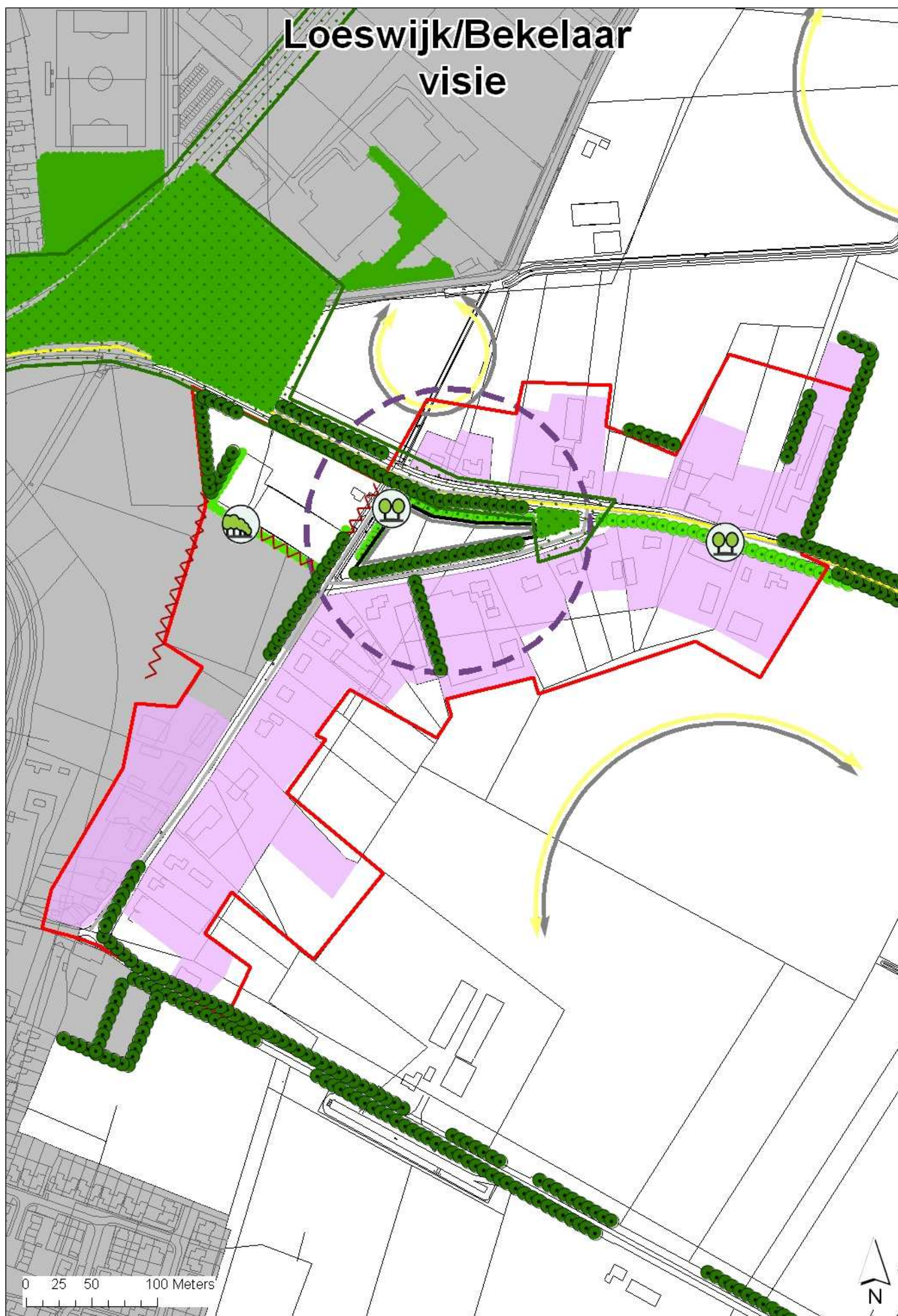
Het cluster kenmerkt zich door de lintbebouwing dat zich dicht aan de weg bevindt. Deze lintbebouwing loopt naar een centraal gelegen driehoekig plein. De plaatse (brink) ligt op het knooppunt van drie routes en heeft de vorm van een driehoekige ruimte, omsloten door bebouwing (langgevelboerderijen) en beplanting. Het kan aangemerkt worden als de kern van de bebouwingsconcentratie. Aan de westzijde wordt het beeld van de plaatse verstoord door aanwezige veiling en ontbreken van structurerend groen. Vanaf hier verdeelt de bebouwingsconcentratie zich in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting.

De bebouwing is te kenmerken als recent. Er zijn een aantal oude gebouwen. De bebouwing is kleinschalig met ruime percelen. De bebouwing ligt vrij dicht naast elkaar. Er is een glastuinbouwbedrijf aanwezig alsook kleinschalige bedrijfsactiviteiten en een veilingbedrijf. Deze bevinden zich aan de oostzijde van de Loeswijk of de noordzijde van de Bekelaar. Naast de aanwezige bedrijven bevinden zich hier vele burgerwoningen.

De bebouwingsconcentratie is te bereiken via een drietal ingangen: de Bekelaar van beide kanten en vanaf de zuidkant van de Loeswijk. De Loeswijk is een smalle weg zonder fiets- of voetgangerspaden en met verkeersremmende objecten/versmallingen. De Bekelaar is een grotere weg met een fietspad maar zonder voetgangerspad. Dit is één van de toegangswegen tot Mierlo waardoor er veel verkeer is. De toegankelijkheid is goed.

Langs de wegen is sprake van weinig groenelementen. Ten zuidoosten van de bebouwingsconcentratie loopt de Goorloop. Het gebied heeft een beperkte cultuurhistorische waarde. De laanbeplanting langs de Goorsedijk en het groen op de plaatse heeft op de provinciale CHW een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft boomweides op onverharde driehoekige pleinen en bestaat uit zomereiken (1850-1900). In het gebied is sprake van een redelijk hoge waarde voor wat betreft aanwezige historische lijnen (dijken, wegen etc.). De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden verschilt van laag tot (middel)hoog.

De ontsluiting van het gebied verloopt via de dorpsverbindingsweg de Bekelaar. De Bekelaar gaat in het oosten over op de Marktstraat die naar de kern van Mierlo leidt.



Visie

In de bebouwingsconcentratie is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Met name rond de plaatse is verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Dit kan vormgegeven worden wellicht door vernieuwing en sloop van bestaande overvloedige niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of versterking van de groenstructuur. Kwaliteitsverbetering kan ontstaan door hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Bij eventuele herbouw van bebouwing verdient de oriëntatie van gebouwen aan de weg, landschappelijke inpassing (aanleg erfbeplanting) en de structuur van de kavels extra aandacht.

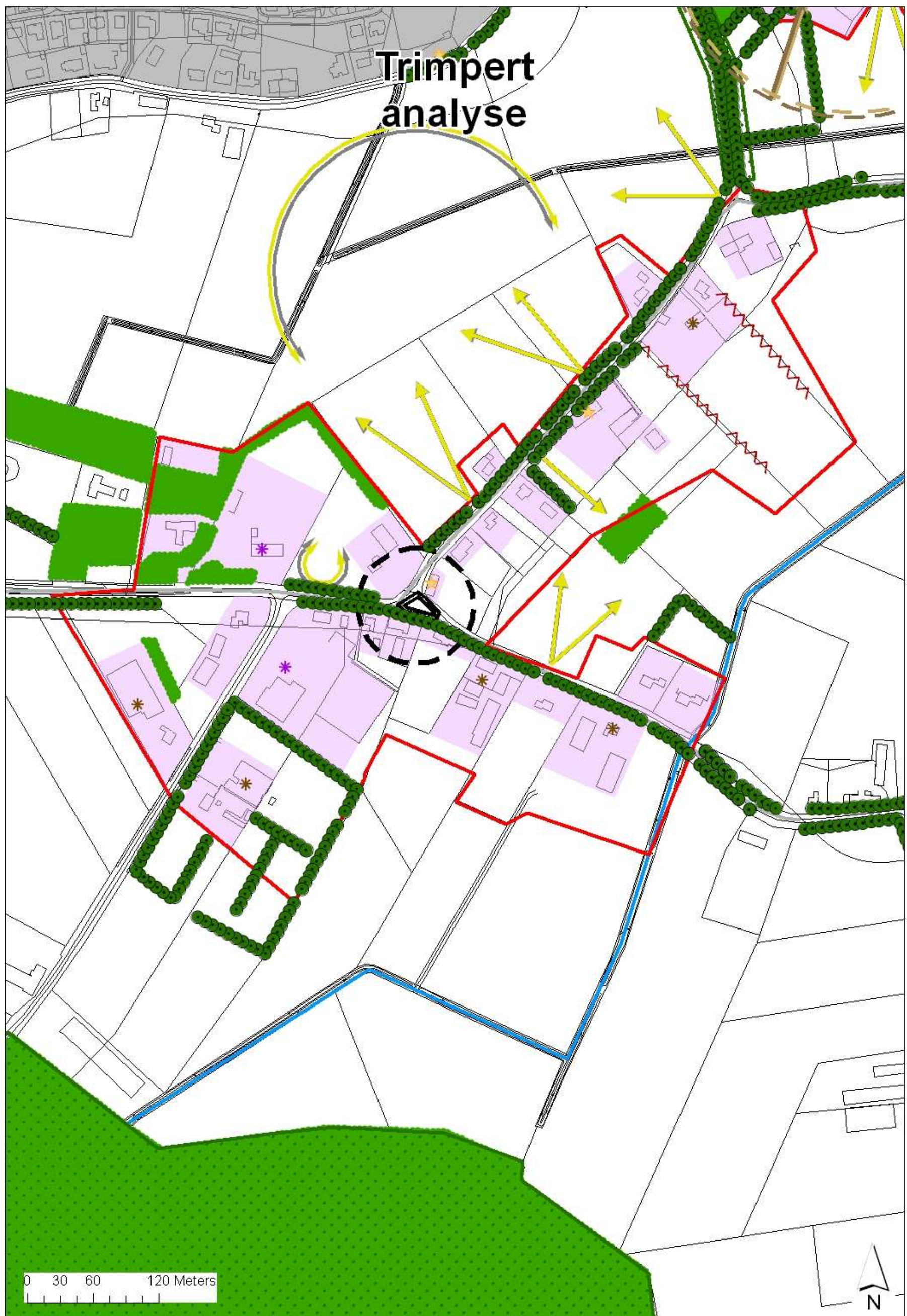
Langs de Loeswijk is direct ten zuiden van de veiling, conform geldend beleid, ruimte aanwezig voor nieuwe bebouwing. Hier is sprake zijn van een nieuwe entree naar de nieuwe bebouwing van Mierlo. Het heeft de voorkeur nieuwe bebouwing aan de Loeswijk in eenzelfde stramien en rooilijn te bouwen als de overige bebouwing langs deze weg. Zo kan het beeld van deze straat worden versterkt. Voor woningen aan de Bekelaar geldt dat deze bij voorkeur verder van de weg teruggebouwd zouden moeten worden vanwege de verkeersdruk en geluidshinder ter plaatse.

In de bebouwingsconcentratie zijn verder geen locaties in beeld waar een versterking van de bestaande bebouwingsstructuur gewenst is. Om de bebouwing te behouden kan mogelijkheid geboden worden voor boerderijsplitsing, herstel van vervallen oorspronkelijke bebouwing, sloop van overvloedige (voormalige bedrijfs-)bebouwing en functieverandering.

Loeswijk heeft vanwege de ligging in de kernrandzone van Mierlo potenties voor diverse functieveranderingen die een relatie kunnen hebben met het dorp Mierlo. Er is daarbij ruimte voor het omschakelen van VAB's naar andere functies, zie ook paragraaf 5.2.2. De veiling is niet in beeld voor transformatie naar een andere functie. Deze blijft dus zijn huidige functie behouden. Bij functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing gaat de voorkeur uit naar wonen, kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid en ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij de aanwezige agrarische bedrijven.

In het duster kan ook verbetering van groenstructuur behaald worden door verdichting en herstel van beplantingselementen op enkele locaties, zoals de bomenlanen en houtsingels langs de wegen. Hierdoor wordt ook de overgang tussen het landschapstype bosrandzone (in de rest van het duster) en het landschapstype oude akkers 'verzacht', hetgeen zowel landschappelijk fraai is als de mogelijkheden vergroot voor leefgebieden voor planten en dieren.

Inpassing van de verstorende bebouwing van de veiling is gewenst. Hiermee kan het verstorende beeld van de bebouwing worden weggenomen.



4.3.4 Trimpert

Analyse

Trimpert ligt ten zuiden van de kern van Mierlo. De straten Trimpert, Aardborstweg en Heezerweg vormen de basis voor deze bebouwingsconcentratie. Het gebied is solitair gelegen. Het gebied is aan te merken als oude zandontginningen met beslotenheid, waar ook een beekdalsysteem te vinden is. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers en beekdal.

Het lint wordt gekenmerkt door de oude bebouwing in de vorm van langgevelboerderijen. Deze boerderijen worden voornamelijk gebruikt als burgerwoningen en een enkele met bedrijfsactiviteiten. De meeste boerderijen zijn gerestaureerd in een hoge staat. Te midden van de oudere bebouwing bevindt zich wat recentere bebouwing, alsook bedrijvigheid. De bedrijfsactiviteiten zijn overwegend agrarisch van aard, bijvoorbeeld melkveehouderij, glastuinbouw of paarden.

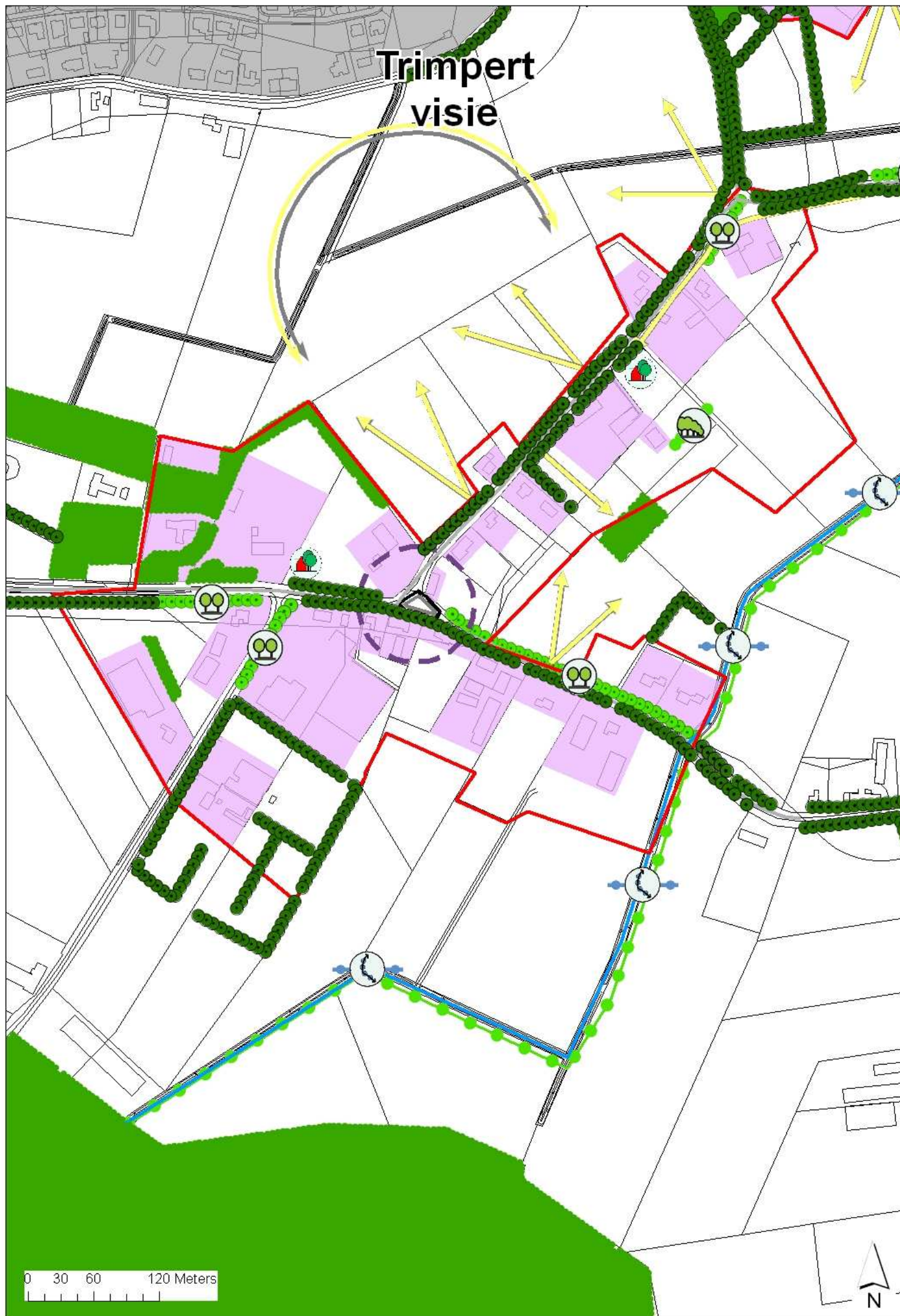
De bebouwingsconcentratie centreert zich rond het driehoekig pleintje op de kruising van de Trimpert en de Aardborstweg. Dit pleintje ligt op het knooppunt van drie routes en heeft de vorm van een driehoekige ruimte, omsloten door bebouwing (Brabantse langgevelboerderijen) en beplanting. Het geheel wordt omzoomd door eikenbomen. Dit kan aangemerkt worden als de kern van de bebouwingsconcentratie. Hier en vanaf de Trimpert zijn doorzichten aanwezig naar het achterliggende agrarisch land. De bebouwing past in de omgeving. De huizen bevinden zich aan de weg met wat ruimte tussen in. De meeste bebouwing is ook te vinden rondom het pleintje en verspreidt zich daarna uit.

Het gebied heeft geen hoge cultuurhistorische waarde. Er is sprake van een redelijk hoge historische lijn geografie (dijken, wegen etc.). Er bevindt zich één MIP in het gebied, namelijk een boerderij uit circa 1930. De archeologische indicatieve waarde (kans op aanwezigheid) is (middel)hoog. In de directe omgeving van de bebouwingsconcentratie is een archeologisch monument in de vorm van de resten van een kasteel.

Langs de wegen is sprake van laanbeplanting in de vorm van bomenlanen, bosschages en heggen. Ook ligt er een sloot langs de wegen. Het omliggende gebied is overwegend in agrarisch gebruik. Ten oosten van het gebied loopt de watergang de Overakkersche Loop. Deze heeft een bijbehorend beekdal waar het zuidwestelijk deel van de bebouwingsconcentratie in gelegen is. Het gebied is aan te merken als RNLE-gebied (Regionale Natuur en Landschapseenheden). Een klein gebied ten zuiden van de bebouwingsconcentratie is aangeduid als natuurontwikkelingsgebied.

De bebouwingsconcentratie is te bereiken via drie ingangen: de Heezerweg, Aardborstweg en de Trimpert. In het westen gaat de Aardborstweg over in een fietspad dat verbonden is met fietsroutes. De wegen zijn smal zonder fiets- of voetgangerspaden.





Visie

Met name in het centrale deel van dit duster staat het behoud van het cultuurhistorisch karakter voorop. Concreet betekent dit geen aantasting van de plaetse, driehoekig plein en behoud en verfraaiing van de oude langgevelboerderijen.

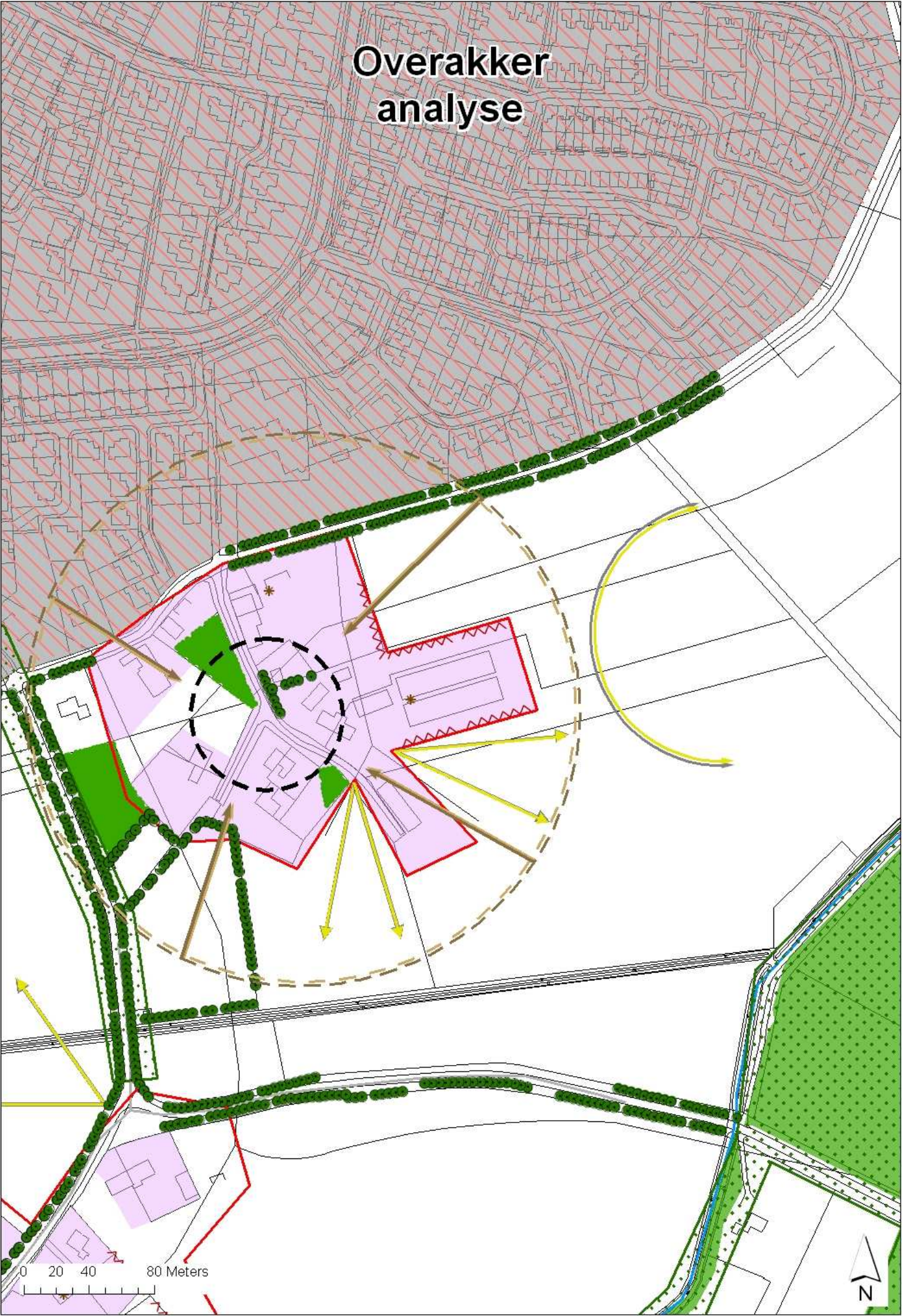
Gezien de huidige verschijningsvorm van de plaetse is verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit hier niet direct noodzakelijk.

Kwaliteitsverbetering in de rest van het bebouwingscluster kan ontstaan door sloop van overvloedige agrarische bedrijfsgebouwen en hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan. Er is daarbij ruimte voor het omschakelen van VAB's naar andere functies, zie ook paragraaf 5.2.2. Trimpert heeft momenteel hoofdzakelijk een woonfunctie en een agrarische functie. De voorkeur gaat dan ook uit naar functieverandering naar wonen, kleinschalige bedrijvigheid en verbreding en nevenactiviteiten bij landbouwbedrijven. In het cluster is ruimte voor nieuwsvestiging van kleinschalige extensieve (verblijf-) accommodaties. De in de bebouwingsconcentratie gelegen Aardborsthoeve aan de Aardborstweg is in beeld als recreatieve poort.

Daarnaast kan ruimtelijke kwaliteitswinst vormgegeven worden door vernieuwing en sloop van bestaande niet-cultuurhistorisch waardevolle (bedrijfs)gebouwen, eventueel nieuwbouw of versterking van de groenstructuur. Ook boerderijsplitsing kan hier een bijdrage aan leveren. Voor nieuwe bebouwing (ruimte voor ruimte-woning of een zogenaamde 'BiO-woning') is één locatie aan de Aardborstweg in beeld. Ook is hier versterking van de groenstructuur gewenst. Deze locatie is daarom aangewezen als 'ontwikkelingslocatie rood of groen'.

Ten noordwesten en zuidoosten van Trimpert liggen open gebieden (onder andere beekdal). Aanleg van nieuwe (dichte) beplanting is hier ongewenst. De vele aanwezige zichten, openverbindingen naar de open omgeving moeten gevrijwaard blijven van bebouwing of beplanting. Ook het zicht op het beekdal en het beekdal zelf moeten aandacht krijgen.

Ook het herstellen van onderbroken bomenlanen kan als landschappelijke kwaliteitsimpuls gezien worden. Voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ligt ook een relatie met het beekdal. Deze beek zal een onderdeel van de EVZ gaan vormen en kan meer ruimte krijgen voor onder andere vernatting en verbreding.



4.3.5 Overakker

Analyse

De bebouwingsconcentratie Overakker ligt tegen de kern van Mierlo aan. De straat Overakker vormt de basis voor deze bebouwingsconcentratie die redelijk klein is in vergelijking met de andere bebouwingsconcentraties. Het gebied kenmerkt zich als kernrandzone van Mierlo.

Het gebied is aan te merken als oude zandontginningen met beslotenheid. De omgeving van het cluster valt onder het landschapstype oude akkers.

Het bebouwingscluster wordt omgeven door groenelementen en bosschages, waardoor het zicht op de bebouwingsconcentratie minimaal is. Er is sprake van een introverte opstelling. De bebouwing lijkt willekeurig geplaatst te zijn zonder enige structuur. Hierdoor wordt het gevoel gegeven alsof het en rommelig gebeuren is. Er is ook verschillende vormen van bebouwing aanwezig van oude boerderijen tot recentere bouw en houten schuren. Er is sprake van twee agrarische bedrijven en diverse burgerwoningen.

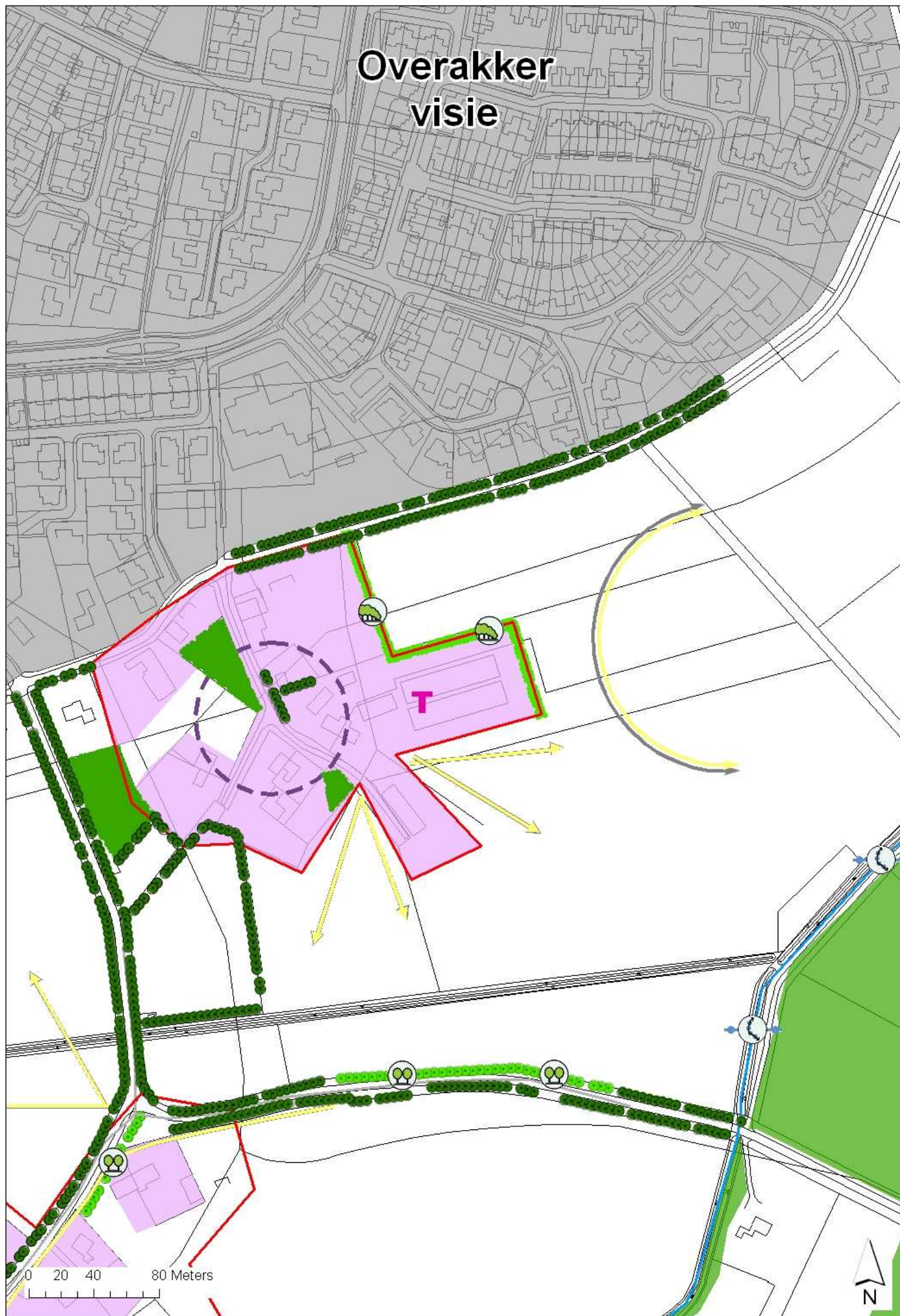
Er is sprake van veel groenelementen in de vorm van heggen en bomen. Het gebied wordt omgeven door overwegend agrarisch gebied. Ten zuidoosten van het gebied loopt de Overakkersche Loop.

De bebouwingsconcentratie centreert zich rond de splitsing van de weg. De weg splitst zich in twee doodlopende zijtakken. Vanaf hier zijn een tweetal zichtrelaties naar het achterliggend agrarisch land. De bebouwing bevindt zich aan de weg, maar er ook vanaf.

De kans op de aanwezigheid van archeologische vondsten is (middel)hoog. In de bebouwingsconcentratie zijn geen cultuurhistorische belangrijke elementen aanwezig. Het gebied grenst aan een geografische lijn (weg) met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

De bebouwingsconcentratie is te bereiken via één toegangsweg: de Overakker. Deze is ook onduidelijk waardoor de toegankelijkheid minimaal is. De weg is smal zonder fiets- of voetgangerspaden.





Visie

Overakker ziet er ruimtelijk verzorgd uit. Grote kwaliteitsverbeteringen zijn niet direct noodzakelijk. De ruimtelijke kwaliteit kan met name verbeterd worden door een versterking van het centrale gebied in de bebouwingsconcentratie. Dit kan vormgegeven worden door bijvoorbeeld sloop van bestaande overtollige (bedrijfs)gebouwen, hergebruik van gebouwen die anders leeg zouden komen te staan of versterking van de groenstructuur.

Doordat Overakker met name een woonfunctie heeft biedt het slechts in beperkte mate potentie voor functieveranderingen. Er is daarbij ruimte voor het omschakelen van VAB's naar andere functies, zie ook paragraaf 5.2.2. Overakker heeft momenteel hoofdzakelijk een woonfunctie. Hoewel de ruimte voor functieverandering hier beperkt is, gaat bij eventuele ontwikkelingen de voorkeur gaan uit naar functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid, en verbreding en nevenactiviteiten bij landbouwbedrijven.

Vanuit het duster zijn slechts een tweetal doorzichten naar het weidse, open landschap in de omgeving. Deze dienen behouden te worden.

Versterking van de groenstructuur is met name in beeld aan de oostzijde van het duster, bij het bestaande veehouderijbedrijf. Hiemee kan het verstorende beeld van de bebouwing worden weggenomen en wordt het besloten karakter van Overakker ook aan de oostzijde versterkt.

5 VERSTERKING RUIMTELIJKE KWALITEIT

5.1 Sfeerbeelden ruimtelijke kwaliteit

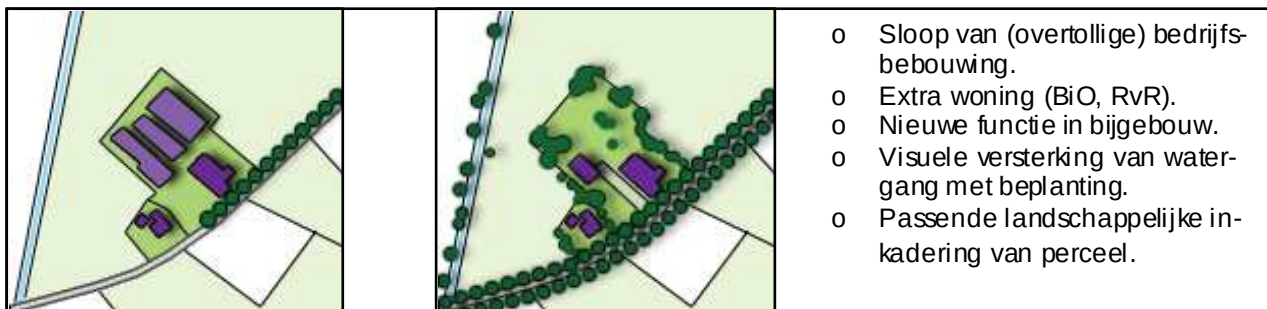
Binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden, mits er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat kan bijvoorbeeld door de sloop van overtollige bebouwing, aanleg beplanting, realiseren van natuur en bijvoorbeeld de aanleg van wandelen fietspaden. Bij ontwikkelingen gaat het niet alleen om de nieuwe functie in het gebouw of op het erf maar ook hoe de nieuwe ontwikkeling past in dit gebouw of op het erf en in de omgeving.

In deze paragraaf zijn enkele voorbeelduitwerkingen uit de ruimtelijke visie opgenomen. Deze kunnen als inspiratiekader dienen bij nieuwe ontwikkelingen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.1.1 Voorbeelden sloop-bonuslocatie/ruimte voor ruimte/VAB

In de gebiedsuitwerkingen van de bebouwingsconcentraties zijn de vormen van kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing, eventueel toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie in bedrijfsgebouw aangegeven. Hierna zijn een aantal voorbeeldschetsen opgenomen, waarbij is uitgegaan van een bestaande bedrijfswoning en de sloop van bebouwing en eventueel toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie in bedrijfsgebouw. De verwachting is dat deze situatie het meest zal voorkomen. Hierna is een verbeelding opgenomen hoe bij de diverse landschapstypen kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing en eventueel toevoeging van een extra woning dan wel nieuwe functie er kan uitzien.

Oude akkers



Beekdal



5.1.2 Voorbeelden herstel en aanleg landschapselementen

Anders dan door sloop van bedrijfsbebouwing en/of functieverandering kan er in de bebouwingsconcentraties ook extra kwaliteitsverbetering plaatsvinden middels herstel en aanleg van landschapselementen. Deze zijn beschreven in de gebiedsuitwerkingen van de bebouwingsconcentraties.

Aanleggen/versterken bomenlaan



- o Aanleg en herstel van laanbeplantingen ter geleiding van wegen
- o Boomsoort afgestemd op fysieke omstandigheden (bijvoorbeeld droog: eik, vochtig/nat: es) en cultuurhistorie
- o Waardevol lijnelement voor ecologie
- o Beschutting voor weggebruikers



Aanleg/versterken bos(sage)



- o Ruimtelijke geleding in besloten landschappen
- o Ecologische stapstenen
- o Zicht wegnemen op verstorende elementen



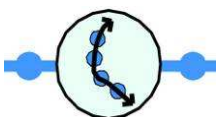
Aanleg/versterken erfbeplanting



- o Omkadering van agrarische bedrijven
- o Ruimtelijke geleding van het landschap
- o Cultuurhistorische functie van erfbeplanting
- o Verhoging ecologische waarde



Realiseren natte EVZ



- o Natuurontwikkeling aan één zijde beek
- o Gradiëntrijke overgang van land naar water
- o Eventuele vershraling van oever
- o Ruimtelijk benadrukken beek door verbreden profiel
- o Te combineren met groene (blauwe) stapstenen zoals poelen



5.2 Voorwaarden versterking ruimtelijke kwaliteit

In het vorige hoofdstuk is voor de aangewezen bebouwingsconcentraties in de gemeente Geldrop-Mierlo aangegeven hoe de ruimtelijke kwaliteit versterkt kan worden. Onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte. Deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekken karakter van de directe omgeving.

5.2.1 Algemene voorwaarden

Bij de afweging van initiatieven met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's), ruimte voor ruimte-woningen en eventueel te ontwikkelen 'BiO woningen' gelden enkele algemene randvoorwaarden die als eerste zeef bepalen of medewerking verleend kan worden. Deze randvoorwaarden beogen het tegengaan van activiteiten die bedreigend zijn voor landbouw, recreatie, bos, natuur en landschap.

Algemene voorwaarden zijn:

- 1 Nieuwe (bedrijfsmatige) functies worden toegelaten, mits zij onderbouwd zijn via een bedrijfsplan.
- 2 Functies als industriële bedrijvigheid, transport/distributie, detailhandel (hoofdfunctie), prostitutie, landbouwmechanisatie (exclusief loonwerkdrijven), garage en autohandel worden niet toegelaten. Een en ander houdt in dat kleine ambachtelijke bedrijvigheid binnen de VNG categorië-indeling (categorie 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar) wel mogelijk zijn. Detailhandel en horeca dienen ondersteunend en ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie. Horeca als b.v. een theetuin is mogelijk bij de hoofdfunctie 'wonen'.
- 3 Nieuwe functies mogen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, parkeren moet op het eigen erf geschieden.
- 4 Voor wonen geldt dat er geen nieuwe woningen mogen worden opgericht in een geurcontour van een nabijgelegen agrarisch bedrijf; of geen belemmering mogen vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

5.2.2 Ruimtelijk-functionele voorwaarden

In stedenbouwkundige structuren zijn veel verschillende soorten dusters en linten te onderscheiden. De typologie bepaalt in welke gevallen het handhaven van voormalige bebouwing en het op andere wijze benutten daarvan gewenst is (herstructurering). Vanwege de aanwezige kwaliteiten kan in bepaalde gevallen sloop van bebouwing en herstel van bijvoorbeeld het landschap meer voor de hand liggen (sloop-bonusregeling). In andere gevallen kan juist het toevoegen van bebouwingsvolume, bijvoorbeeld woningen, of hergebruik van bedrijfsruimte in combinatie met groenontwikkelingen tot een verbetering leiden. Afhankelijk van het initiatief en de locatie kan hier invulling aan gegeven worden.

Bijgevoegde tabel, die aan de hand van de analyse en visie van de bebouwingsconcentraties is ingevuld, kan als leidraad worden gebruikt bij de afweging welke activiteiten op welke plek zouden kunnen worden toegelaten. Nabij de kern en nabij zones langs doorgaande wegen zijn er meer hergebruiksmogelijkheden dan in het overige buitengebied.

Ruimtelijk-functionele voorwaarden (lijst is indicatief)

Bebouwingsconcentratie	Het Broek	Loeswijk/Bekelaar	Trimpert	Overakker
Landbouwgebonden				
Agrarisch hergebruik/omschakeling (met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw)	+	+	+	+
Agrarische neventak/verbrede landbouw (verwerking aan huis (zuivel, wijn, paling, meerwal), verkoop aan huis 100 m², natuur/landschap, zorg)	+	+	+	+/-
Paardenhouderijen (paardenfokkerij)	+/-	+/-	+/-	-
Agrarisch verwant bedrijf (dierenasiel/-kliniek, hondenkennel, hovenier, praktijkonderwijs, volkstuinen, proefbedrijf, groencompostering)	+/-	+/-	+/-	-
Agrarisch verwant (paardenhouderij, paardenpension, -stalling)	+/-	+	+	-
Agrarisch verwant (manege)	-	+/-	-	-
Agrarisch-technisch hulpbedrijf (Kl-station, veekliniek, mestopslag/-handel, loonwerkbijbedrijf, veevoertransport/-handel, verhuur landbouwwerktuigen)	-	+	+	-
Buitengebiedgebonden (onder andere kleinschalige recreatie en toerisme)				
Dagrecreatie (speelboerderij, verhuur fietsen, kano's, huifkar), bos, natuur en landschap (bezoekerscentrum en dergelijke)	+	+	+	+
Verblijfsrecreatie (kampeerboerderij, herberg)	+/-	+/-	+/-	+/-
Kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast, kamperen bij de boer)	+	+	+	+
Overige functies wonen				
Woningen in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (wonen in cultuurhistorisch waardevolle panden)	+	+	+	+
Wonen (wonen, sloop herbouw, bonus-regeling)	+/-	+	+	+
Ruimte voor ruimte (bouwrecht)	+/-	+	+	+
Overige functies werken (onder andere opslag, kleinschalige dienstverlening ambachtelijke bedrijvigheid)				
Statische opslag goederen (caravans, campers, boten en antieke auto's)	+	+	+	+
Niet-buitengebied gebonden dienstverlening (kinderopvang, kliniek, adviesbureau, it-bedrijf)	+/-	+	+	+/-
Niet-buitengebied gebonden bedrijvigheid, ambachtelijk (houtbewerking, reparatiebedrijf, aannemer), milieucategorie 1+2	+/-	+	+	-

Er zijn geen bebouwingsconcentraties benoemd/begrensd binnen de GHS-Natuur.

+ in principe wel, +/- nader af te wegen en – in principe niet

NB: Voor aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg wordt verwezen naar de op te nemen regeling in het bestemmingsplan buitengebied.

NB: Voor recreatie en toerisme is een separaat beleid geformuleerd.

5.2.3 Ruimtelijke, landschappelijke en milieutechnische voorwaarden

Bij de medewerking aan initiatieven binnen bebouwingsconcentraties een aantal ruimtelijke, landschappelijke en/of milieutechnische randvoorwaarden gekoppeld worden, afhankelijk van de specifieke situatie.

Specifieke voorwaarden hiervoor zijn:

- 1 Bij het toelaten van nieuwe functies staat de verbetering/versterking van de ruimtelijke kwaliteit centraal, zowel stedenbouwkundig (beeldkwaliteit) als landschappelijk (landschappelijke inpassing).
- 2 Monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing en structuren dienen als zodanig behouden te blijven. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreffen de rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden.
- 3 De totale omvang van bouwblokken en oppervlakte/inhoud van bebouwing (de 'versterking') in het buitengebied moet bij voorkeur afnemen.
- 4 Voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies dient een substantieel deel van de overtollige bebouwing gesloopt te worden.
- 5 Statische opslag mag alleen inpandig plaatsvinden, dus geen buitenopslag.
- 6 Nieuwe functies worden slechts toegelaten tot milieucategorie 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar van de VNG-lijst.
- 7 Nieuwe woningen zijn niet toegestaan binnen een geurcontour of mogen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In gebiedsvisies in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij kunnen met het oog op beoogde ruimtelijke ontwikkelingen afwijkende geurnormen worden opgesteld.

Bij initiatieven is het streven te komen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Voor wat betreft de versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan gedacht worden aan verbetering van de uitstraling van het erf en van de gebouwen. Denk hierbij aan landschappelijke inpassing, natuur- en landschapsontwikkeling, herstel van de cultuurhistorische kwaliteit en met name aan de sloop van overtollige gebouwen (schuren en stallen).

5.2.4 Voorwaarden duurzaamheid en beeldkwaliteit

Duurzaamheid

De volgende duurzame waarden behoeven bij de nadere uitwerking nadrukkelijke bescherming en versterking:

- 1 aardkundig waardevolle gebieden;
- 2 gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, archeologische monumenten en historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden;
- 3 cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren, stedenbouwkundige structuren en bebouwing en beschermde stads- en dorpsgezichten;
- 4 gebieden ten behoeve van de opvang van water (waterberging);
- 5 onderdelen van de Groene- en Ecologische Hoofdstructuur (GHS/EHS);
- 6 onderdelen van de Agrarische Hoofdstructuur (AHS) landschap;
- 7 vogel-/habitatrichtlijngebieden.

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwing

De ruimtelijke kwaliteit kan mede worden verbeterd door het toevoegen/herschikken van bebouwing. Dit kan leiden tot (plaatselijke) verdichting. In de ruimtelijke visie wordt onderscheid gemaakt in de volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- 1 toevoegen extra bebouwing:
 - a ruimte- voor- ruimte locatie;
 - b sloop-bonuslocatie rood/groen;
- 2 herstructurering mogelijk (bestaande bebouwing/erven).

In beide gevallen is een planologische procedure nodig waarbij het bouwblok dient te worden verkleind. Verder dient er eerst gesloopt te worden en dan pas gebouwd. Ook de landschappelijke inpassing en eventuele noodzakelijk kwaliteitsverbetering dienen geregeld te worden.

De beeldkwaliteitsaspecten zijn als volgt uitgewerkt:

Beeldkwaliteitsaspecten bebouwingstypen:

- Het nieuwe bouwwerk dient een landelijk c.q. dorps karakter te hebben.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hoofdmassa en alle hoofdgebouwen dienen van een kap te worden voorzien.
- Het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat en kent een eigen tuin.
- Het bouwwerk heeft een duidelijke hiërarchie in hoofd- en nevenvolumes.
- Het bouwwerk kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Aanbouwen aan de voorzijde dienen ondergeschikt te zijn aan de gevel als geheel. Ze mogen de samenhang niet verstoren en dienen te passen in de architectonische identiteit van de omgeving.

Beeldkwaliteitsaspecten situering en korrelgrootte:

- Rooilijn: de rooilijn van het nieuwe bouwwerk dient overeen te komen met de alom heersende rooilijn van bouwwerken in de directe omgeving, indien deze niet aanwezig is, is de vrijheid voor nieuwe bouwwerken groter.
- Bouw- en nokhoogte: indien er een eenduidige nok- en goothoogte waarneembaar is in de directe omgeving van het initiatief dient het nieuwe bouwwerk hierop aan te sluiten. Wanneer de nok- en goothoogten zeer divers zijn, zijn de eisen minder streng.
- Oriëntatie: afhankelijk van de veelal toegepaste oriëntatie van bouwwerken in de directe omgeving, kan een bouwwerk haaks op of parallel aan de weg worden gesitueerd.
- Zijdelingse perceelsafstand: wanneer in de directe omgeving een grote onderlinge afstand tussen bouwwerken kenmerkend is, dienen nieuwe bouwwerken het zicht op het achterliggende gebied niet te verstoren. Indien een kleine onderlinge afstand beeldbepalend is, dient hierop aansluiting te worden gevonden.
- Korrelgrootte: het bouwvolume dient qua maatvoering aan te sluiten op de maatvoering van omliggende bouwwerken.

Hieronder volgt een toelichting op de twee hoofdtypen en worden beeldkwaliteitsaspecten gekoppeld aan de genoemde typen. De beeldkwaliteitsaspecten dienen als toetsingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hierbij zal allereerst ingegaan worden op het bouwwerk an sich. Deze criteria zijn van toepassing op alle hierboven geschetste typen. Tot slot wordt er ingegaan op de situering van de nieuwe bouwwerken en de gewenste korrelgrootte van de nieuwe bebouwing.

Type 1: Toevoeging extra bebouwing

Onder extra bebouwing worden de ruimte voor ruimte-woningen/ BiO-woningen bedoeld. Het bouwperceel dient een minimale breedte te hebben van 35 meter om het relatief open karakter overeind te houden. Ook de landschappelijke inpassing van deze woningen dient verzekerd te zijn/worden.

Type 2: Herschikking bestaande bebouwing

Onder herschikking wordt verstaan de sloop van bebouwing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen dan wel de bouw van een ruimte voor ruimte-woning op locatie. Via sloop van overtollige bedrijfsgebouwen mag een bepaalde oppervlakte (bijvoorbeeld 10%) toegevoegd worden aan de bestaande bouwmassa tot de aangegeven maximale bouwmassa's (900 m³ voor een woning). Als er voldoende bedrijfsgebouwen worden gesloopt voor een ruimte voor ruimte-woning en de bouwkwavel is voldoende groot en voldoet aan alle overige eisen (onder andere milieu) dan kan een ruimte voor ruimte-woning op locatie gerealiseerd worden. Ook dan verdwijnt het grootste deel van de bouwmassa ter plaatse.

Alleen te slopen bebouwing op eigen perceel, mag worden ingezet voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (de woning) of de bijgebouwen. Dit geldt ook voor een ruimte voor ruimte-woning op locatie. Hierbij geldt het uitgangspunt dat een forse kwaliteitsverbetering dient te worden gerealiseerd, bijvoorbeeld 1.000 m² sloop met milieurechten of 2.500 m² zonder rechten. Het is niet de bedoeling dat elders te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realisering van uitbreiding van hoofdgebouw (woning) of bijgebouw op het betreffende perceel. Ten behoeve van het behoud en/of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit dient een frontbreedte van het perceel, waarbinnen de herschikking van bebouwing plaats vindt, minimaal 35 m te bedragen. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen.

5.3 Voorwaarden verruiming ontwikkelingsmogelijkheden

Ieder initiatief dient een basiskwaliteit te realiseren. Initiatiefnemers die een extra kwaliteit willen realiseren, kunnen in ruil daarvoor rekenen op een extra verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden.

Voorbeeld vergroening (rood-voor-groen)

In het kader van rood-voor-groen kan bijvoorbeeld 5% van de te realiseren en over te dragen oppervlakte officiële ecologische verbindingzone (EVZ) of een te verbreden EVZ in de vorm van een plant-bonusregeling ingevuld kan worden. Hiervoor krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid extra oppervlakte aan bestaande bebouwing op zijn bouwblok te bouwen tot een maximum van 850 m³ voor een woning en 200 m² voor een bijgebouw en/of 500 m² voor een bedrijfsgebouw. De EVZ moet worden afgestemd op het natuurdoel en streefbeeld van de overheid. De EVZ wordt hierbij na realisatie in totaliteit positief bestemd overgedragen aan het waterschap dan wel de gemeente. Gezien de ligging van Het Broek en De Trimper in de nabijheid van een EVZ is dit alleen aan de orde bij deze twee concentraties.

Voorbeeld: Aan natuur- en landschapontwikkeling zoals de aanleg van een (100 meter lange en 25 meter brede) ecologische verbindingzone in de directe omgeving van het bedrijf, kan een bonus regeling gekoppeld worden van 5%. Hierbij kan men dan bij aanleg van bijvoorbeeld 2.500 m² EVZ, een woning uitgebreid worden (buiten de EVZ).

Voorbeeld ontstening (rood-voor-rood)

In het kader van de regeling rood-voor-rood kan 10% van de te slopen oppervlakte bebouwing in de vorm van een sloop-bonusregeling als extra oppervlakte bebouwd kan worden tot een maximum van 850 m³ voor een woning, 200 m² voor een bijgebouw en/of 500 m² voor een bedrijfsgebouw. Deze sloop-bonusregeling is gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regeling kan vergeleken worden met de sloop-bonusregeling voor woningen (hoofdgebouw/-bijgebouwen) en de regeling ruimte voor ruimte. Ook de bouw van een extra woning voor de sloop van 1.000 m² stal/schuur (veehouderij met milieurechten) of 2.500 m² overige bebouwing zou hier mogelijk kunnen zijn.

Voorbeeld: Voor een stal van 1.600 m² mag 160 m² aan de bestaande bouwmassa bijgebouwd worden, bijvoorbeeld 40 m² extra hoofdgebouw (+100 m³) + 120 m² extra bijgebouw (+120 m²).

De sloop-bonusregeling voor (bij)gebouwen kan in principe overal in het buitengebied toegepast worden, maar altijd enkel bij legaal opgerichte bebouwing.

Bijzondere afweging op gebiedsniveau

De hergebruiksmogelijkheden voor VAB's gaan hierin samen met een bredere visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het betreffende gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bestaan uit bovenvermelde rood-voor-rood-constructies en rood-voor-groen-constructies. Het kan zijn dat er nog een bijzondere afweging op gebiedsniveau plaats moet vinden vanwege specifieke kwaliteiten in/nabij de betreffende bebouwingsconcentratie.

5.4 Beleidsregels B&W

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in uitzonderingssituaties van de beleidsregels af te wijken, indien het hierin geformuleerde generieke beleid onredelijke gevolgen met zich brengt voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en mits een dergelijke ontwikkeling past binnen de doelstellingen van deze beleidsnota, zoals een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om gebruik te maken van deze hardheidsclausule moet een concrete aanvraag ingediend worden. De aanvraag dient inzichtelijk te maken waarom de initiatiefnemer voldoet aan de hoofdlijnen van deze beleidsnota, terwijl het voorliggend beleid geen passende oplossing kan bieden.

6 ZICHT OP UITVOERING

Het zicht op uitvoering wordt enerzijds bepaald door de (on)mogelijkheden om de gewenste kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk en privaatrechtelijk te borgen en anderzijds door een handhaving van het ruimtelijk beleid in het buitengebied. De te boeken kwaliteitswinst zal de gemeente vast moeten leggen in een bestemmingsplan dan wel projectbesluit en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten, mede in relatie tot het vereiste sloop, de gewenste beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en de diverse (nog te onderzoeken) milieuaspecten.

Na vaststelling van deze beleidsnota door de gemeenteraad kan deze door de gemeente gebruikt worden als beleidskader, toetsingskader en inspiratiekader bij het beoordelen van verzoeken voor nieuwe ontwikkelingen. Er is nadrukkelijk geen actieve rol voor de gemeente weggelegd. Deze gemeentelijke nota geeft de hoofdlijnen van beleid aan. Elk afzonderlijk initiatief zal op zichzelf worden beoordeeld aan de hand van de specifieke situatie ter plaatse. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen breed aan de orde. Het initiatief zal in ieder geval beoordeeld moeten worden vanuit aspecten van ondermeer:

- milieu (geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- water (watertoets);
- verkeer (ontsluiting, verkeersaantrekkende werking);
- ecologie (flora en fauna);
- cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie);
- economische uitvoerbaarheid;
- risico op planschade.

Aan de hand van deze toetsen zal pas duidelijk worden of aan een initiatief door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend. Als dat het geval is wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden nog van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

Wat betreft de termijn van vrijkomen van bedrijfsgebouwen met een agrarische bestemming is geen referentiejaar. Voor schuren en stallen, die al langere tijd niet meer agrarisch benut worden, kan namelijk dezelfde kwaliteitsverbetering aan de orde zijn als bij recent vrijgekomen bedrijfsgebouwen. Zo worden toekomstige handavingsprocedures wellicht voorkomen.

Bijlage 1

Lijst van afkortingen en begrippen

Lijst van afkortingen en begrippen

In deze beleidsvisie worden diverse afkortingen en begrippen gehanteerd die hieronder verklaard worden.

Afkortingen

AHS: Agrarische Hoofdstructuur
BiO: Buitengebied in Ontwikkeling
EVZ: Ecologische Verbindingszone
GHS: Groene Hoofdstructuur
LOG: Landbouw Ontwikkelingsgebied
NED: Nieuwe Economische Dragers
RBV: Regeling Beëindiging Veehouderij
RVR: Regeling ruimte voor ruimte
VAB: Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties
VNG: Vereniging Nederlandse Gemeenten
ZDW: Zone langs Doorgaande Wegen

Begrippen

agrarische opvanglocaties

locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische (intensieve veehouderij) bedrijven; dit zijn locaties in landbouwontwikkelingsgebied.

agrarisch technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

hiertoe behoren in ieder geval: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven, verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven.

agrarisch-verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden;

hiertoe behoren in ieder geval: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinten.

bebouwingscluster

een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.

bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige niet-buitengebiedgebonden functies.

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden.

ecologische verbindingzone

zone die dienst doet als migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen. De zone moet zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht zijn ingericht en beheerd volgens de eisen van de doelsoorten.

kernrandzone

een overgangszone tussen bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ongeschikt en/of afnemende agrarische functie.

landschapsecologische zone

een structurerende groene bufferzone tussen twee stedelijke kernen in een stedelijke regio, die bestaat uit een combinatie van gebieden voor de grondgebonden landbouw, de natuur en de recreatie, en een verbindende functie heeft voor aangrenzende landelijke regio's, zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht.

landschapscamping

- maximaal 60 kampeerplaatsen met beperkte dichtheid, op aan de landbouw te onttrekken grond en aansluitend bij bestaande of voormalige agrarische bouwblokken;
- gemiddelde grootte standplaats: min. 300 m² (bruto);
- verhoogde natuur- en landschapswaarden door een passende, robuuste en duurzame beplanting op en rond het kampeerterrein; oppervlakte natuur ten minste 3x zo groot te zijn als de oppervlakte voor standplaatsen.

nevenfuncties/-activiteiten

het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen; naast aanwezige agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie.

niet-buitengebiedgebonden bedrijvigheid

een bedrijf of functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-technisch hulpbedrijf, agrarisch-verwant bedrijf of buitengebied gebonden recreatie en toerisme zijnde.

nlcwm-waarden en/of –belangen

waarden en/of belangen in verband met natuur (n), landschap (l), cultuurhistorie (c), water- en bodem (w) en milieuhygiëne (m).

recreatie en toerisme, buitengebied gebonden

- buiten- en bewegingsrecreatie -zoals wandelen, fietsen, picknicken, natuurgerichte recreatie, kanoën, paardrijden- en daarmee direct samenhangende diensten en voorzieningen;
- kleinschalige en bezoekersextensieve binnen- en/of buiten (dag)recreatie;
- kleinschalig kamperen en andere kleinschalige verblijfsrecreatie zoals kamphuizen en groepsaccommodaties.

ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

ruimte voor ruimte-regeling

biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

statische opslag/goederen

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, die niet bestemd zijn voor handel. Hieronder worden onder andere verstaan (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

transformatielocatie

een locatie waar transformatie naar een ander gebruik en/of verandering van vorm/omvang van bebouwing gewenst is om de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van de bebouwingsconcentratie te versterken.

verbrede landbouw

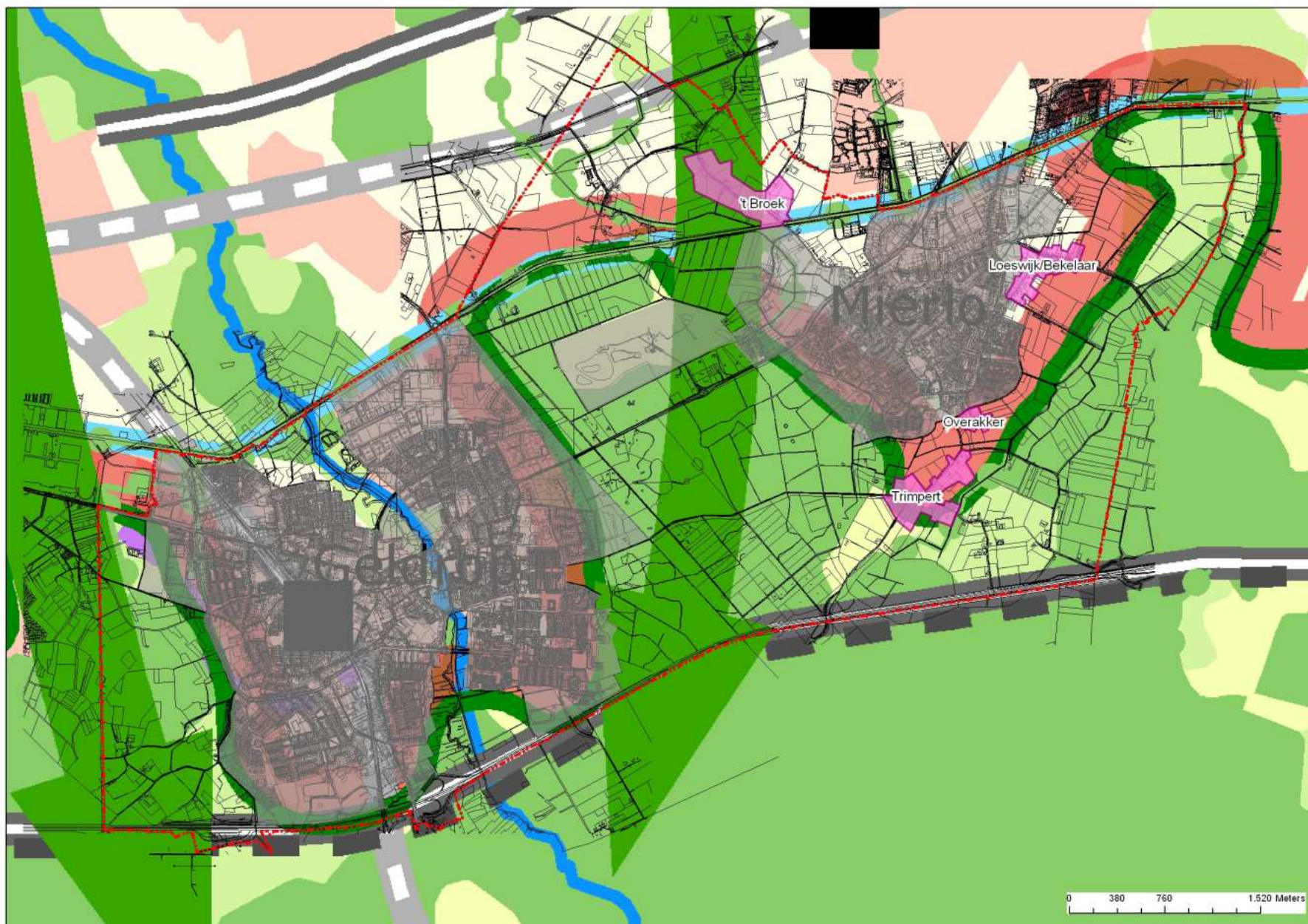
het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de aanwezige en te behouden agrarische bedrijfsvoering als hoofdfunctie; hiertoe behoren in ieder geval: kleinschalig kamperen, agrarisch natuurbeheer, bewerking, waardevermeerdering en/of verkoop van ter plaatse geproduceerde agrarische producten, streekeigen producten, zorgboerderijen met zorgverlening die direct verbonden is met de agrarische bedrijfsvoering.

voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB)

een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, en waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan.

Bijlage 2

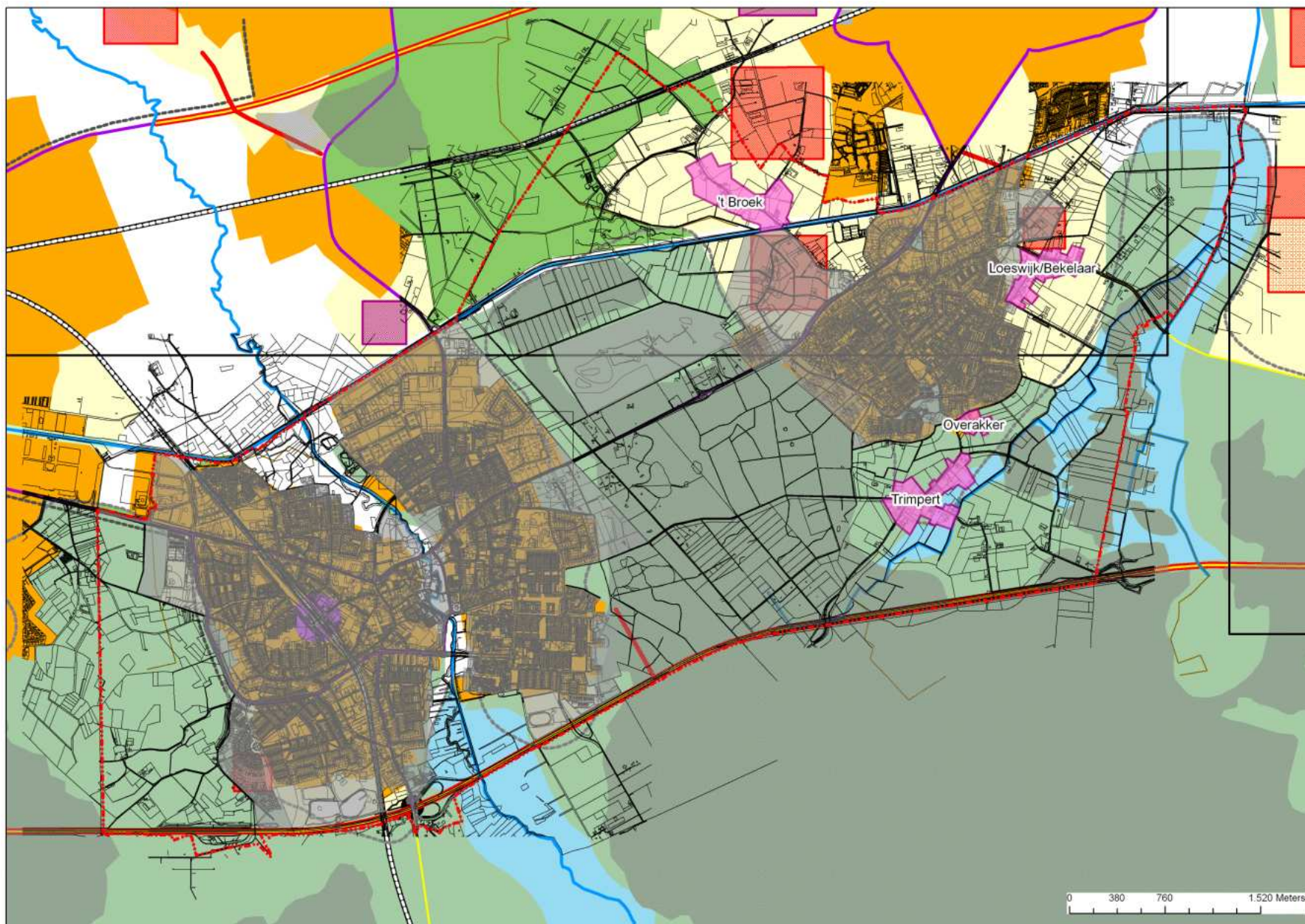
Beleidskaarten bebouwingsconcentraties



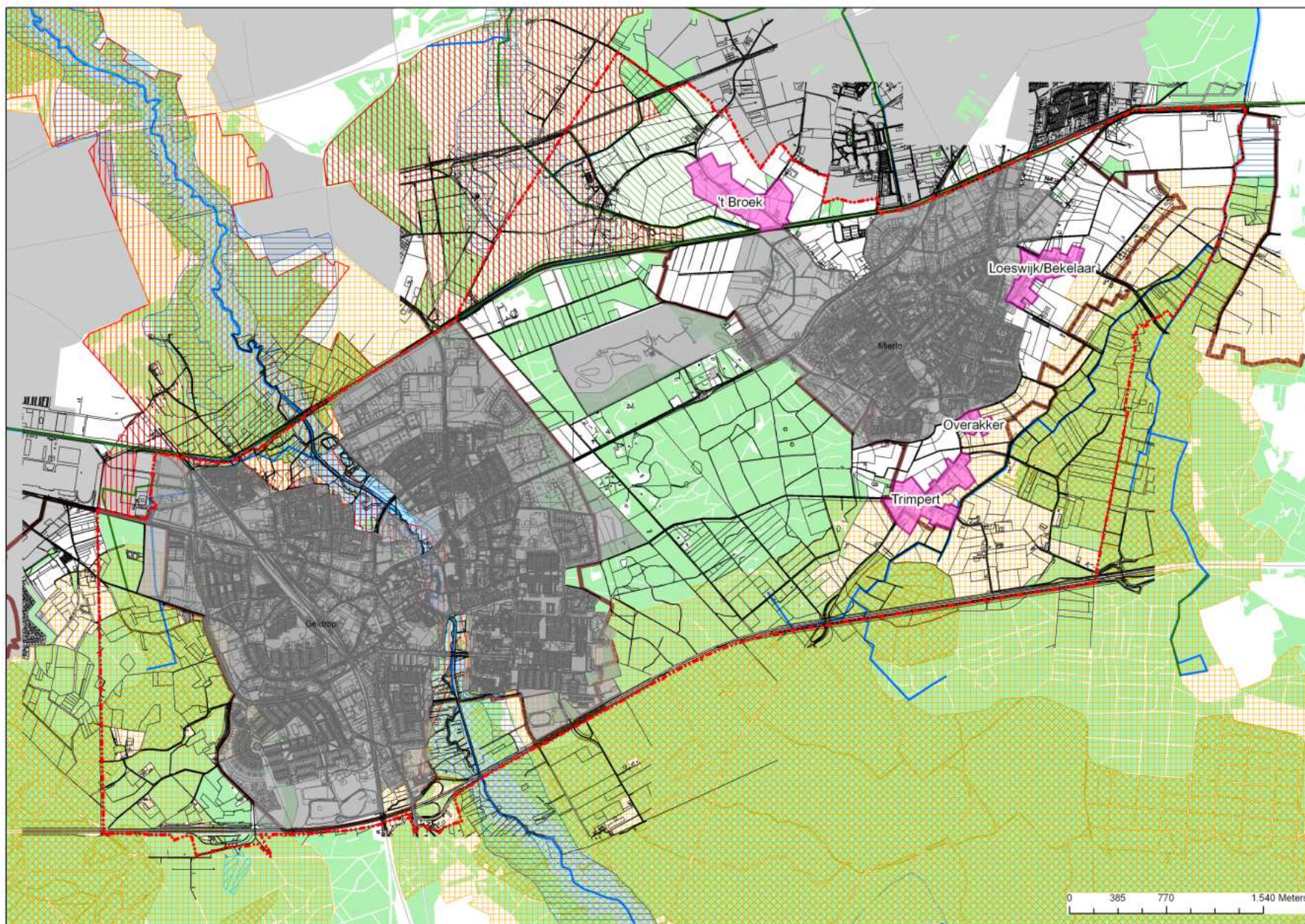
Interims tructuur visie, ruimtelijke hoofdstructuur



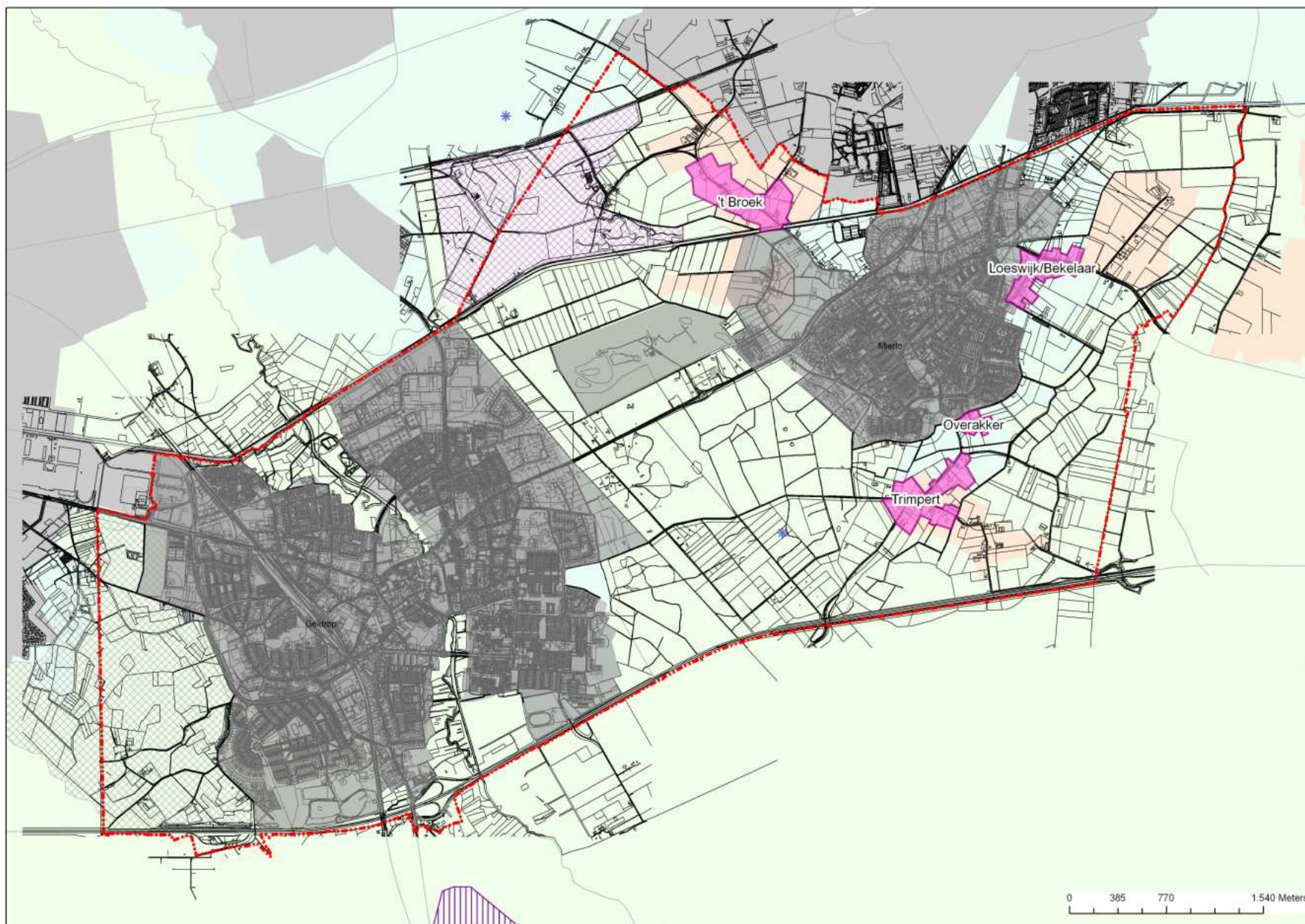
Paraplunota, kaart Zonering van het buitengebied



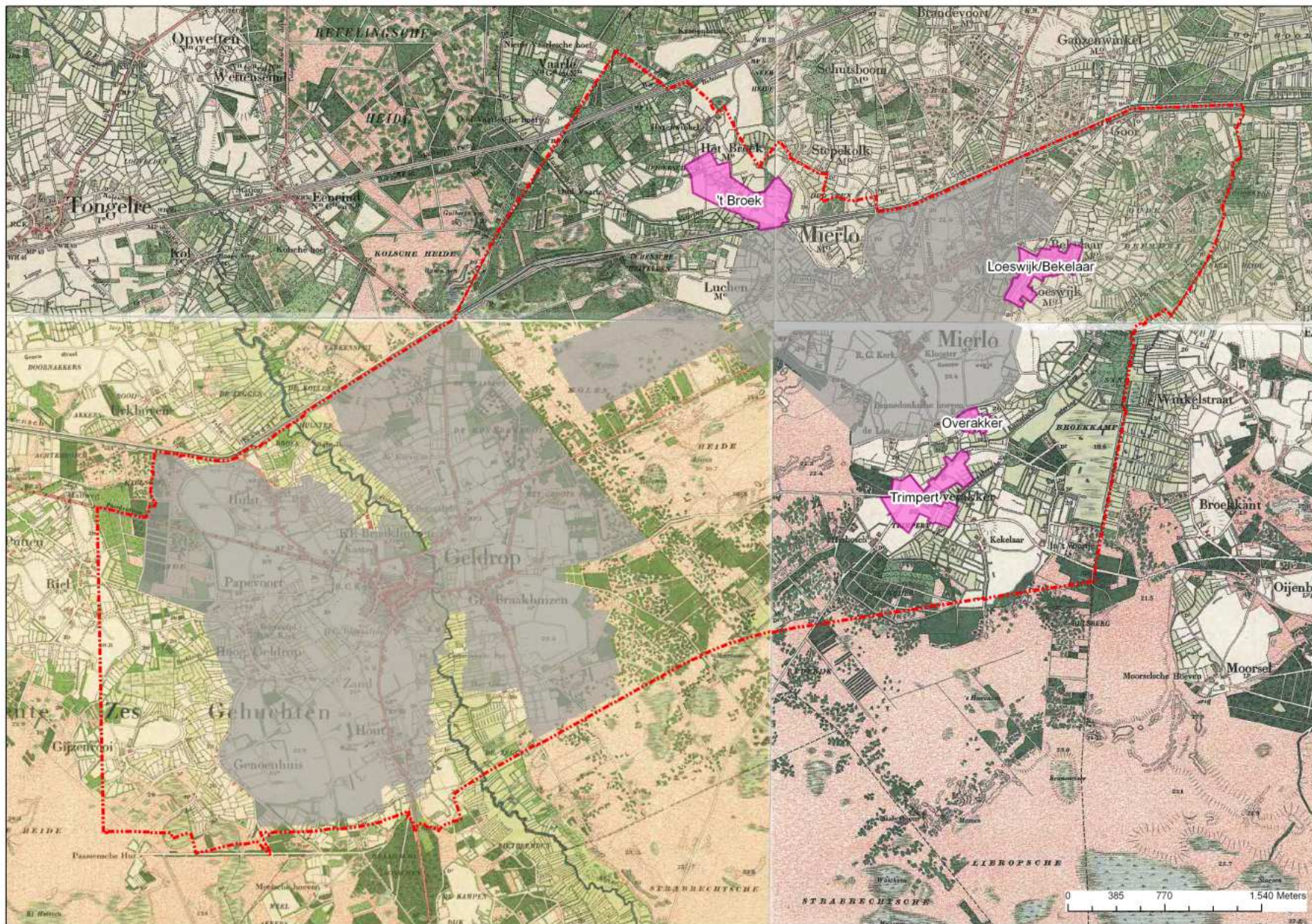
Uitwer kingsplan



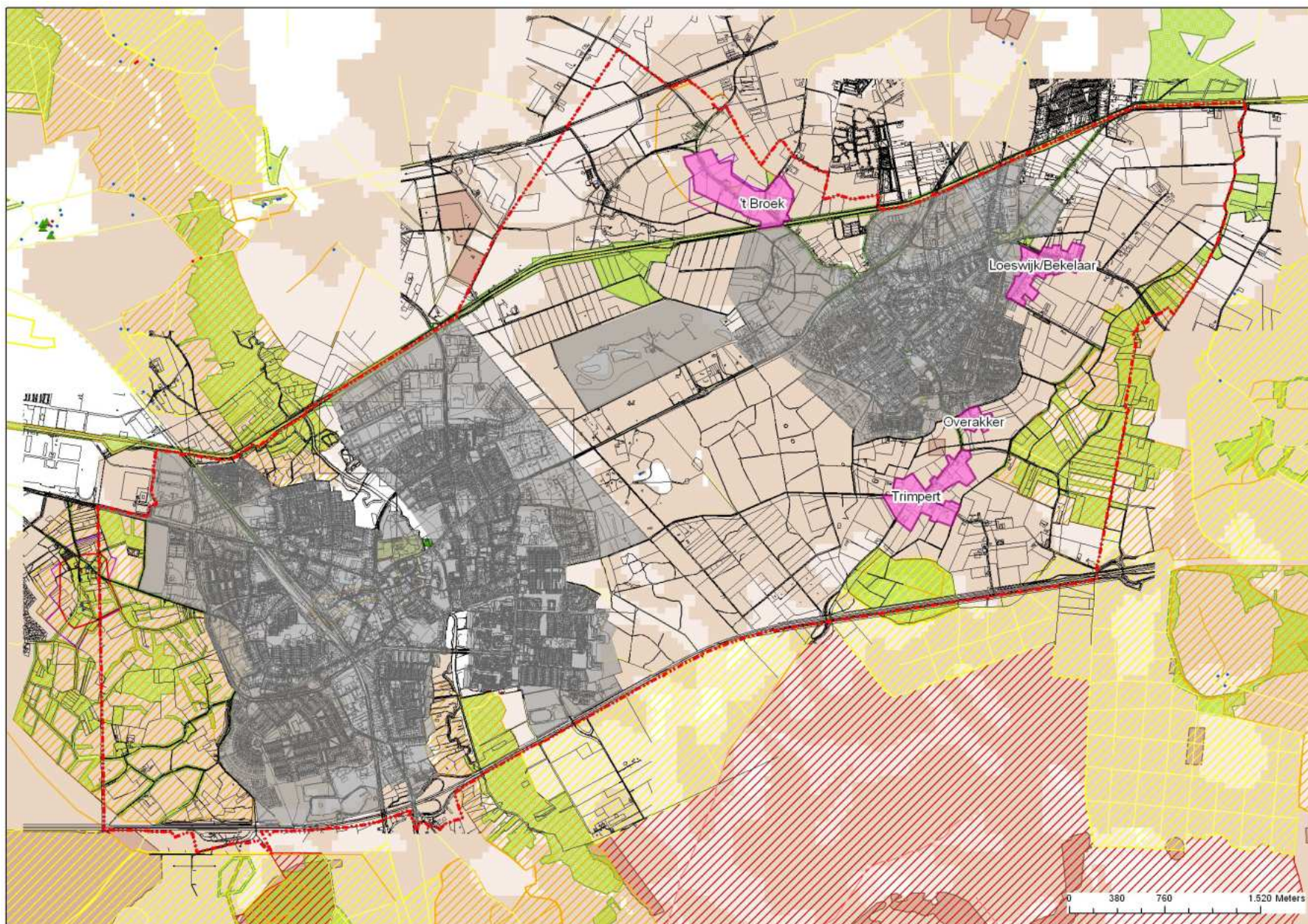
Reconstructieplankaart 1



Reconstructieplankaart 2



Historische topografische kaart anno 1900



Cultuurhistorische waardenkaart

Bijlage 3

Legenda analyse en visiekaarten gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Legenda Analyse

-  Introverte kern
-  Introverte kern pijl
-  Monument
-  Bomenrij
-  Agrarisch bedrijf
-  Niet agrarisch bedrijf
-  Zichtlijn
-  Open landschap
-  Kenmerkende ruimte
-  Plaetse
-  Verstoring
-  Historisch Groen
-  Bosschage
-  Weg
-  Karakteristieke open ruimte
-  Bebouwing
-  Bestaande woonwijk

Legenda algemeen

-  Grens bebouwingsconcentratie
-  Dorpsverbindingsweg
-  Waterlopen
-  Gemeentegrens Geldrop-Mierlo
-  Droge en natte natuur
-  Beekdalsysteem
-  Stedelijk gebied
-  GBKN Geldrop Mierlo

Legenda Visie

-  Aanleg/versterken bomenrij
-  Aanleg/versterken bosschage
-  Aanleg/versterken erfbeplanting
-  Aanleg/versterken natte ecologische verbindingszone
-  Potentiele transformatielocatie
-  Ontwikkelingslocatie rood of groen
-  Versterken kenmerkende ruimte
-  Behoud plaetse
-  Doorzicht
-  Behoud open landschap
-  Ecologische verbindingszone
-  Erfbeplanting of landschappelijke inpassing
-  Bomenrij
-  Bosschage
-  Bestaande bebouwing

Bijlage 8

Nota vooroverleg

**NOTA VAN
WETTELIJK VOOROVERLEG
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED GELDROP-MIERLO en
GEBIEDSVISIE VOOR
BEBOUWINGSCONCENTRATIES**

Geldrop-Mierlo, 18 augustus 2009

Het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft in de periode van 25 maart 2009 tot en met 6 mei 2009 ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerp plan eind maart 2009 aan 32 vooroverleg partners aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Van 14 partijen is een reactie ontvangen. De schriftelijke reacties zijn als bijlage aan deze Nota toegevoegd.

De inhoud van de vooroverleg reacties wordt hieronder kort samengevat. Daarbij wordt het gemeentelijke standpunt gegeven op de ingediende reactie.

1. Instantie	
Brabant Water N.V. - de heer M. van den Aker, Postbus 1068, 5200 BC 's-Hertogenbosch	
Samenvatting reactie	Verwerking reactie
Een klein stukje van de gemeente ten zuiden van de A67 is gelegen binnen een boringsvrije zone van de winning Groote Heide. Verzocht wordt om deze zone aan te geven op de verbeelding als milieuzone en in de toelichting een verwijzing naar de provinciale milieuverordening op te nemen.	Bij toetsing van ontwikkelingen en initiatieven moet rekening worden gehouden met en getoetst worden aan het provinciaal beleid. Met dit beleid strijdige ontwikkelingen zijn niet toegestaan. Het provinciaal beleid biedt dan ook voldoende waaborgen voor de genoemde zone.
Ter overweging wordt gegeven om op de verbeelding ook drinkwatertransportleidingen op te nemen als dubbelbestemming/leidingen.	De drinkwatertransportleidingen worden opgenomen op de verbeelding.

2. Instantie	
TenneT TSO BV - de heer L. Crauwels, Graafschap Hornelaan 180, 6004 HT Weert	
Samenvatting reactie	Verwerking reactie
Twee hoogspanningsleidingen zijn gelegen in het buitengebied van Geldrop-Mierlo. Inhoudelijk zijn er geen opmerkingen over het voorontwerp bestemmingsplan.	De reactie van Tennet TSO BV wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Instantie	
Gemeente Eindhoven - ir. S. Beekman, Postbus 998, 5600 AZ Eindhoven	
Samenvatting reactie	Verwerking reactie
Aangegeven wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	De reactie van de gemeente Eindhoven wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Instantie	
Ministerie van Verkeer en Waterstaat - drs. L.M. Pacily, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch	
Samenvatting reactie	Verwerking reactie
Binnen het plangebied is het terrein van Rijkswaterstaat gelegen waarop het districtskantoor en de verkeerscentrale zijn gehuisvest. Voor dit gebied geldt de bestemming Natte Natuurparel. Naar mening van indiener conflicteert deze bestemming met de activiteiten ter plaatse. Gevreesd wordt dat door de natuurbestemming de huidige gebruiksmogelijkheden en toekomstige ontwikkelingen van het terrein ernstig gehinderd kunnen worden.	De ligging van de Natte Natuurparel en bijbehorende beschermingszone zijn reeds vastgelegd in het provinciale beleid. De begrenzing is ongewijzigd overgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Voor het gebruik van de gronden is in de planregels een ontheffing- en aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor de berm van de A67 wordt binnen het beheergebied van Rijkswaterstaat niet wenselijk geacht aangezien hier ook een vergunning op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) vereist is.	Het aanlegvergunning zoals dat is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan heeft een andere grondslag dan de vergunningsbepalingen in de Wbr. Met de, aan delen van de snelweg toegekende, aanlegvergunningstelsels worden de (potentieel) aanwezige waarden op het gebied van

	archeologie en hydrologie beschermd. Er is dan ook geen sprake van een 'dubbele' regeling.
--	--

5. Instantie

IVN Mierlo - Werkgroep Natuur en Milieu Mierlo - Heemkundekring Myerle - IVN Geldrop

Samenvatting reactie

Aandachtspunten toelichting

- P.8 De landschapsecologische zone's die op de kaarten van de interimstructuurvisie van de provincie staan weergegeven moeten open blijven. Dit moet verzekerd worden in de bestemmingsregeling.
- P. 12 en 41 Uit een uitspraak van de Raad van State kan worden afgeleid dat de zonering rond natura 2000 gebieden 1500 meter moet bedragen.
- P. 16 Niet duidelijk is of woningen 750 of 650 m³ mogen bedragen.
- P. 16 Verzoek om tijdens de planvorming al met het waterschap te overleggen en vastleggen dat er geen verdere verharding

Verwerking reactie

- De zone is grotendeels bestemd als 'Bos'. Op grond van deze bestemming mag niet worden gebouwd. Hierdoor ontstaat automatisch een grootschalig "open", natuurlijk gebied. Het is echter onmogelijk om overal bebouwing uit te sluiten. Dit zou betekenen dat ook binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Bedrijven' etc., die zijn toegekend aan bestaande (bebouwde) functies, niets mogelijk zou zijn. Een goede afweging van alle betrokken belangen laat het wegbestemmen van de mogelijkheden binnen deze reeds aanwezige specifieke bestemmingen niet toe. Wel is er voor gekozen om, daar waar dit reëel wordt geacht, een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om, bijvoorbeeld huidige agrarische gronden, om te zetten naar 'Bos' of 'Natuur'. Deze wijze van bestemmen biedt, ondanks de individuele bestemmingen, voldoende mogelijkheden om de LEZ te realiseren.
- De afstanden die zijn genoemd in de toelichting zijn de afstanden die de basis hebben gevormd voor de zonering in de reconstructieplannen. De zonering die in de reactie wordt aangehaald betreft de zonering voor ammoniaktoetsing. Dit heeft te maken met mogelijke uitbreiding van veehouderijen en de afstand die bij deze uitbreiding tot natuurgebieden aangehouden moet worden. Uitbreidingsmogelijkheden worden niet rechtstreeks geboden in het bestemmingsplan. Op het moment dat een verzoek wordt gedaan kan alleen door vaststelling van een apart bestemmingsplan of een projectbesluit medewerking worden verleend. Op dat moment zal ook rekening gehouden moeten worden met de genoemde zonering van 1.500 meter.
- Agrarische bedrijfswoningen mogen 750 m³ groot zijn, de overige woningen 650 m³. In een agrarische bedrijfswoning wordt naast het wonen ook ruimte geboden voor kantoordeleinden aan huis. Bij niet agrarische bedrijven wordt hier normaal gesproken de bedrijfsbebouwing voor gebruikt, burgerwoningen hebben geen kantoorruimte nodig.
- Gedurende het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is diverse keren overleg gevoerd met het waterschap. Dit overleg heeft mede de inhoud van het plan bepaald en geleid

kan komen in de beekdalen. • P. 21 Verzoek om kwelgebied Sang en Goorkens als zodanig te benoemen. • P. 27 De aanduidingen EVZ komen niet terug in het bestemmingsplan. • P. 27 Verzoek om Sang en Goorkens en het Eindhovens kanaal te noemen als belangrijke aanwezige flora en fauna. • P. 29 irt p. 42 en 43 Het Eindhovens kanaal wordt niet aangeduid als EVZ. Ook bij het thema water (p. 42/43) ontbreekt het kanaal. • P. 44 Externe veiligheid. De aardgastransportleiding aan de Goorsedijk is vergeten. • P. 44-45 Te weinig helderheid ontstaat over de gevolgen voor luchtkwaliteit. Bouwblokken moeten daarom niet zomaar kunnen worden volgebouwd.	tot een uitgebreide waterparagraaf in het plan, waaraan initiatieven getoetst moeten worden. De bestemmingen aangrenzend aan de beken zorgen ervoor dat niet rechtstreeks mogelijkheden ontstaan voor ontwikkelingen. Aan de hand van een aanvraag om aanlegvergunning kan over een initiatief een afweging worden gemaakt waarbij de toetsing aan het aspect water een wezenlijk onderdeel vormt. • Sang en Goorkens zal als kwelgebied worden toegevoegd aan de laatste zin op p.21. • De aanduiding EVZ zelf komt niet terug op de verbeelding, maar wel is rekening gehouden met de realisering hiervan. Waar nodig is in de verschillende bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de EVZ te kunnen realiseren. In andere bestemmingen is de ontwikkeling van natuur rechtstreeks toegestaan. In combinatie met de aanduidingen op de provinciale beleidskaarten, biedt het bestemmingsplan voldoende basis voor bescherming en realisatie van de EVZ's. In de toelichting wordt eenduidelijk kaartbeeld opgenomen met de ligging van de EVZ's. • De toelichting van het plan zal worden aangevuld voor dit onderwerp. Daarnaast is de bescherming van de waarden van deze gebieden geregeld via de planregels, voor wat betreft het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapskwaliteit. Voor het Eindhovens Kanaal wordt tevens de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen, waarmee extra nadruk wordt gelegd op de ter plaatse aanwezige waarden. • Op de afbeelding zal het kanaal opgenomen worden als EVZ. Ook bij het thema water in de toelichting zal het kanaal genoemd worden. • In overleg met Gasunie wordt bekeken welke leidingen op de verbeelding ontbreken. Deze worden alsnog opgenomen. • Nieuwe ontwikkelingen worden niet toegestaan, behalve (zeer) beperkte ontwikkelingen in verband met normale bedrijfsvoering. De mogelijkheden van (agrarische) bedrijven zijn niet groter dan in het geldende bestemmingsplan. Omdat ten opzichte van het geldende plan geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks worden toegelaten, kan onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid of een ontheffing geldt in de meeste gevallen dat moet worden aangetoond dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan. Op dat moment moet dus ook onderzoek naar de gevolgen voor luchtkwaliteit gedaan worden. Waar nodig is deze voorwaarde aangevuld in de
--	---

• P. 45 Hoe kan het dat stellig beweerd wordt dat vanuit het aspect bodem geen milieuhygiënische beperkingen zijn, nu geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden?	bestemmingsplanregels. • Wat geldt voor luchtkwaliteit geldt ook voor andere (milieuhygiënische) aspecten, waaronder bodem. Verwezen wordt dan ook naar het bovenstaande.
<u>Aandachtspunten regels</u> • p. 49 De bestemmingen ‘Bos’ en ‘Natuur’ zijn onder andere bestemd voor verharde en onverharde wegen en parkeervoorzieningen. • p. 49 en 58 Verzoek om verbod op openbare verlichting toe te voegen. • p. 58 Geen maximum is aangegeven voor grondwateronttrekking, ondanks verdroging van de natuur.	• De doeleinden zien op de reeds bestaande wegen en parkeervoorzieningen. De bestemming biedt dus niet rechtsreeks ruimte voor nieuwe verhardingen. Hieraan kan wel medewerking verleend worden, maar dan is een aanlegvergunning (artikel 11.3.1 onder a.9 en artikel 15.3.1 onder a.9) noodzakelijk. Het is dan aan het college om te beoordelen of deze vergunning verleend kan worden. Dit kan alleen als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van in de bestemmings-omschrijving omschreven waarden. Daarnaast is de voorwaarde gesteld dat bij de beslissing over werkzaamheden in hydrologisch waardevolle gebieden advies ingewonnen wordt bij het waterschap. • Bouwwerken moeten passen binnen de doeleinden van de bestemming, alleen dan kan vergunning verleend worden. Dit betekent dat voor iedere aanvraag een afweging gemaakt zal worden en dus niet zonder meer vergunning verleend kan worden. • Voor grondwateronttrekking is een vergunningsaanvraag bij de provincie noodzakelijk op basis van de Provinciale Milieu Verordening. Grondwateronttrekkingen zijn dan ook niet vrij, maar juist via het provinciale regime aan strenge regels gebonden. Aangezien grondwateronttrekking al door de provincie is geregeld hoeft dit niet opgenomen te worden in de planregels.
<u>Aandachtspunten plankaart/verbeelding</u> • Een aantal bosjes moet om hun cultuur-historische waarde behouden blijven, te weten: Langs de Goorloop (Chijnsakker en Chijnsbeemd), Stepekolk en Oudven (broekbosjes), Broekstraat. • Monumenten: MIP of gemeentelijke monumentenkaart? Worden alle gebouwen in het buitengebied geïnventariseerd en door wie? • Komen de gebieden met een archeologische waarde overeen met de gebieden op de “verwachtingskaart archeologie”? Worden ook de gebieden zonder archeologische waarde opgenomen op de plankaart?	• Deze bosjes zijn allen als ‘Bos’ bestemd. Dit betekent dat ze bestemd zijn om de bestaande waarde te behouden, te herstellen en te ontwikkelen. In een bestemmingsplan zijn niet meer regelingen mogelijk om de bestaande waarden te beschermen. • De keuze om niet te inventariseren is bewust gemaakt. De rijks- en gemeentelijke monumenten en de panden die zijn opgenomen op de MIP-lijst worden als ‘cultuurhistorisch waardevol’ aangeduid. • De begrenzing van gebieden met archeologische waarde en middelhoge tot hoge verwachtingswaarde is overgenomen van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Deze gebieden komen dan ook overeen. Gebieden die niet zijn aangewezen als archeologische momnument en waarvan de

• Wordt er een speelbos gerealiseerd en zo ja waar? • Verzoek om landbouwgebiedje ingekeept in De Zigge aan te wijzen als AW 3 (ligt in een belangrijk bosgebiedje).	verwachtingswaarde niet middelhoog tot hoog is zijn niet aangeduid op de verbeelding. Dit maakt direct duidelijk welke gebieden geen archeologische waarde of middelhoge tot hoge verwachtingswaarde hebben. Afhankelijk van het verloop van de procedure van Gemeentelijke archeologische beleidskaart zal deze indeling bij de vaststelling van het bestemmingsplan als basis worden genomen. • Er is geen concrete ontwikkeling voor een speelbos voorzien en dus is dit niet meegenomen in het bestemmingsplan. In een aparte procedure kan een afweging gemaakt worden over een eventueel concreet initiatief. • Het betreffende gebied is gelegen binnen bestaande en bestemde 'Bos'-gronden en is in eigendom van Staatsbosbeheer. Het terrein wordt al gedurende jaren op een natuurlijke manier beheerd. De bestemming van de gronden zal dan ook aangepast worden.
Diverse opmerkingen aan de hand van kaartjes en luchtfoto's	
• Verzoek om De Weijer te bestemmen als sbo-cwg, Kekelaar-Voortje als swa-cwg, Stepekolk, de Donken als saw-cwg, Stepekolk, de broekbossen als sbo-cwg en Stepekolk, het natuurgebied als sn-cwg. • Het agrarisch gebied rondom Het Broek moet de aanduiding saw-cwg krijgen. • Het bosgebied op de Molenheide moet de aanduiding sbo-cwg krijgen. • Aanlegvergunning zou noodzakelijk moeten zijn voor een aantal kleine landschapselementen (zoals aangegeven op de luchtfoto).	• De waarden in het bestemmingsplangebied zijn toegekend op basis van de aanduidingen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Aangezien het gebied De Weijer op deze kaart is aangeduid als cultuurhistorisch groen met redelijk hoge waarde, zal de aanduiding sbo-cwg worden toegekend aan dit gebied. Kekelaar-Voortje en Stepekolk zijn gebieden waaraan geen waarden zijn toegekend op de provinciale kaart. Een nadere aanduiding op de plankaart is daarom achterwege gebleven. De archeologische waarden worden beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1 en 2'. • Aan dit gebied is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen bijzondere waarde toegekend. Een specifieke aanduiding is daardoor op de plankaart achterwege gebleven. Voor het gebied is reeds archeologische bescherming opgenomen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op het gebied van cultuurhistorie worden uitsluitend de bolle akkers in de omgeving van een extra aanduiding voorzien. • Aan dit gebied is op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen bijzondere waarde toegekend. Een specifieke aanduiding is daardoor op de verbeelding achterwege gebleven. • Bescherming van de specifieke waarden in een gebied gebeurt op twee manieren. Enerzijds is in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat de bestemming dient ter bescherming en ontwikkeling van bestaande waarden. Anderzijds is een bomenvoerordening vastgesteld, waarin aan waardevolle bomen in de gemeente een extra bescherming wordt

• Het weilje bij De Zig wordt al jaren verschaald door Staatsbosbeheer en moet daarom een natuurbestemming krijgen. • Voldoen de 9 als zodanig bestemde recreatiewoningen aan de criteria die vigeren voor dit soort bebouwing en wordt dit ook als zodanig gehandhaafd? • Een perceel aan de Rederijklaan, ten noorden van de Geldropseweg is nu agrarisch bestemd, dit zou de bestemming 'Bos' moeten krijgen. • Een aantal percelen in de buurt van Luchenseheide, ten zuiden van het Eindhovens kanaal, is bestemd als 'Agrarisch', hieraan zou een bestemming 'Agrarisch met waarde' moeten worden toegekend. • Het Eindhovens kanaal en de Hooibonksebeek missen de bestemming EVZ op de plankaart. • Het bedrijf Bekelaar 54 in Mierlo is geen iv meer, maar een paardenhouderij. • Het zou overzichtelijker zijn als de ecologische verbindingzones binnen de bebouwde kom ook op het kaartmateriaal	geboden. Deze dubbele bescherming wordt voldoende geacht voor de bestaande solitaire elementen in het buitengebied. Daarom is er niet voor gekozen om deze solitaire bomen nog eens apart als landschapselement aan te duiden. Wel zal het tweetal genoemde bosjes als 'Bos' worden bestemd en zal de aanduiding van de genoemde struweelstrook (hs) worden omschreven. • Het betreffende gebied is gelegen binnen bestaande en bestemde 'Bos'-gronden en is in eigendom van Staatsbosbeheer. Het terrein wordt al gedurende jaren op een natuurlijke manier beheerd. De bestemming van de gronden zal dan ook aangepast worden. De bestemming 'Agrarisch' wordt veranderd in 'Natuur'. • In overleg met de provincie is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen voor de bestaande solitaire recreatiewoningen binnen het plangebied. Een zeer beperkt bestemmingsvlak is opgenomen rondom deze bestaande woningen. Qua oppervlakte en inhoud wordt geen uitbreiding toegestaan. • De bestemming wordt veranderd in 'Bos', conform de vigerende bestemming. • De toekenning van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden 1 t/m 4' heeft plaatsgevonden aan de hand van de provinciale zonering Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS). De verbeelding is gecontroleerd met de begrenzingen van de provinciale zonering. Daar waar nodig zijn de bestemmingen aangepast. • De aanduiding EVZ zelf komt niet terug op de plankaart, maar wel is rekening gehouden met de realisering hiervan. Waar nodig is in de verschillende bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de EVZ's te kunnen realiseren. In andere bestemmingen is de ontwikkeling van natuur rechtstreeks toegestaan. In combinatie met de aanduidingen op de provinciale beleidskaarten, biedt het bestemmingsplan voldoende basis voor bescherming en realisatie van de EVZ. De kaart in de toelichting waarop de verschillende EVZ's binnen de gemeente zijn afgebeeld wordt aangevuld en verduidelijkt. • De activiteiten met betrekking tot de paardenhouderij op dit perceel zijn hobbymatig. Ter plaatse is nog steeds een intensieve veehouderij actief, hetgeen de bedrijfsmatige hoofdactiviteit is (houden van dekberen). • Deze gebieden vallen onder de werking van andere bestemmingsplannen en kunnen daarom niet meegenomen worden in het plan buitengebied. Ook in de andere plannen is wel
--	---

overgenomen zou worden. Alle natuur heeft de bestemming 'Bos' gekregen, iets meer nuancering zou op zijn plaats zijn.	rekening gehouden met de waarden en ontwikkeling van deze gebieden. Zowel de bestemming 'Bos' als de bestemming 'Natuur' ziet op bescherming, behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden in een bepaald gebied. Op deze manier wordt, in combinatie met de specifieke aanduidingen per gebied, voldoende aandacht besteed aan de waarden van een gebied.
--	--

6. Instantie

NV Nederlandse Gasunie - de heer B. Changoe, Postbus 19, 9700 MA Groningen

Samenvatting reactie

Verwerking reactie

De breedte van de van de op de plankaart weergegeven medebestemmingsstrook is niet exact te herleiden. Verzoek om de medebestemmingsstrook te controleren op een juiste breedte van 4 meter en 5 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leidingen.

De digitale versie van de verbeelding zal leidend zijn. Hierop is meer tot in detail de informatie terug te vinden. De afstand van 5 meter zal hierop dan ook exact weergegeven zijn.

Verzoek om de leidingen Z-514-06 en Z-14-014 ter hoogte van de Spoorbaan in te tekenen.

De door Gasunie aan de reactie toegevoegde informatie zal worden overgenomen op de verbeelding.

In hoofdstuk 4.2 Externe veiligheid wordt de aanwezigheid van een aantal leidingen niet vermeld. Hiermee moet wel rekening gehouden worden. Verzoek om deze informatie toch op te nemen.

De informatie, inclusief tabel, zal in de toelichting (onder het thema Externe veiligheid) worden overgenomen.

Verzoek om artikel 25 lid 4 aan te passen om de veiligheid van de gastransportleiding zo goed mogelijk te waarborgen.

De aanpassing zal worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Verzoek om in de toelichting aandacht te besteden aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid zoals beschreven in de reactie.

In de toelichting wordt, aan de hand van de inhoud van de reactie, aandacht geschonken aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid.

7. Instantie

Waterschap de Dommel - de heer E. van der Schoot, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Samenvatting reactie

Verwerking reactie

Toelichting

- De inhoud van de figuren op pagina 8 en 9 valt gedeeltelijk weg.
- Verzoek om op pagina 13 ook de nog te ontwikkelen waterbergingsgebieden aan te duiden (zie waterbergingsvisie), met name "Rietbeemden" en "Zeggen-Geldrop".
- Verzoek om in par. 2.2 de verwijzing naar de keur van het waterschap op te nemen (met bijbehorend kaartmateriaal).
- Verzoek om in par. 3.2.1. de beschreven kwelgebieden te relateren aan de natte natuurparels.
- Verzoek om in par. 4.2.2c een beschrijving van alle waterdoelen op te nemen met bijbehorend kaartmateriaal.

- In het originele voorontwerp zijn deze figuren duidelijk weergegeven. Aanpassing is in dit geval niet nodig.
- De genoemde gebieden zullen worden vermeld in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan.
- In 4.2.2 onder c van de toelichting is deze verwijzing opgenomen. Aangegeven is dat de keur een separaat toetsingskader vormt.
- Deze relatie wordt gelegd in paragraaf 4.2.2c.
- In paragraaf 2.2 worden de plannen genoemd waarop het waterbeleid is opgenomen. Een verwijzing naar deze plannen houdt automatisch in een verwijzing naar doelen die in deze plannen beschreven staan. Een aparte verwijzing naar de waterdoelen is daardoor niet nodig.

• Verzoek om volledige opsomming van alle waterbeheerders binnen het bestemmingsplangebied op te nemen. • Verzoek om in par. 4.2.2c waterloop Dommel te wijzigen in Kleine Dommel. • Verzoek om te spreken over “de waterbeheersplannen van de waterschappen en de reconstructieplannen”. • Verzoek om de uitgangspunten van waterschap De Dommel voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (p.42) apart op te nemen. • Verzoek om de toelichting en plankaart al vast aan te passen op de invulling van de “voorlopige reserveringsgebieden 2050”. • Verzoek om in par. 4.3.1. (onderaan p.46) de volgende zinsnede te hanteren: “ter bescherming van de hydrologische, landschaps- en natuurwaarden”. Verzoek om voor ingrepen binnen de natte natuurplek en attentiezone’s een aanlegvergunningstelsel op te nemen om minimaal te voldoen aan het hydrologisch stand-still beginsel. • Verzoek om waterberging op te nemen als mede- of dubbelbestemming in plaats van als aanduiding. • Verzoek om in bijlage 1 de afkorting HNO (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) op te nemen.	• Zoals hierboven beschreven is in de toelichting een beschrijving van de plannen waarin het waterbeleid is opgenomen weergegeven. De verwijzing naar de geldende beleidsplannen impliceert ook een verwijzing naar de gevraagde extra informatie. Een aparte vermelding is daardoor niet nodig. • De gevraagde wijziging wordt doorgevoerd in het ontwerp plan. • Deze tekstuele wijzigingen (enkelvoud naar meervoud vanwege ligging binnen 2 Reconstructieplannen) worden doorgevoerd in het ontwerp plan. • Deze uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting. Hydrologisch neutraal ontwikkelen is ook een randvoorwaarde die wordt gesteld bij het verlenen van een bouwvergunning. Dit aspect is hiermee voldoende verzekerd. • In de toelichting van het plan wordt aandacht besteed aan de reserveringsgebieden. De ontwikkeling is echter niet dermate concreet dat deze al meegenomen kan worden op de verbeelding. • De term “hydrologische” zal worden toegevoegd in de toelichting. Het stelsel van de aanlegvergunningen biedt in combinatie met de toelichting voldoende bescherming van de hydrologische waarden. Daarnaast zijn artikel 29 en 30 expliciet in het plan opgenomen om de waarden binnen de natte natuurplek te beschermen. • De aanduiding is bedoeld om de specifieke functie aan te duiden, niet zijnde de bestemming van het gebied. De functieaanduiding is hier bij uitstek voor bedoeld. Het belang van waterberging is voldoende gewaarborgd door de aanduiding. • De genoemde afkorting komt niet terug in de tekst van het bestemmingsplan. De afkorting wordt daarom ook niet opgenomen op de lijst in de bijlage.
<u>Regels</u> • Verzoek om artikel 1 (begrippen) op diverse plaatsen aan te passen. • Bij verschillende wijzigingsbevoegdheden/bouwregels dient te worden toegevoegd dat uitbreidingen van verhard oppervlak plaatsvinden volgens het principe ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’.	• In de begripsomschrijving van waterhuishoudkundige voorzieningen wordt niet alles uitputtend opgesomd. Op enkele plaatsen wordt de begripsomschrijving aangepast en aangevuld zoals aangegeven in de reactie. • Als sprake is van een wijzigingsbevoegdheid zal deze voorwaarde worden opgenomen. De (rechtstreekse) mogelijkheden binnen de bouwregels, als geen vergunning is vereist, kunnen niet aan voorwaarden worden verbonden. Deze mogelijkheden zijn overgenomen uit de geldende plannen en dus gelijk aan de bestaande mogelijkheden. Zoals eerder opgemerkt wordt, indien een vergunning is vereist, als voorwaarde gesteld dat hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt.

• Waar wijziging naar water mogelijk is de voorwaarde opnemen dat dit gebeurt in afstemming met de waterbeheerder. In artikel 11, 12 en 15 ontbreekt de wijzigingsbevoegdheid naar water. • Artikel 9 “Tabel bedrijven” code sb-9 (slibverwerking De Dommel) wordt verzocht het toegestaane bebouwde oppervlak te vergroten naar 6400 m². Dit in verband met een beoogde uitbreiding. Op dit moment is 3.200 m² bebouwing aanwezig. • Verzoek om aan artikel 10 de bestemmingsomschrijving “Water en waterhuishoudkundige voorzieningen” toe te voegen. • Bij de bestemming ‘Water’ moet een obstakelvrije zone van 5 meter opgenomen worden ten behoeve van onderhoud. • In de ontheffing van de bestemming “Water” opnemen dat alleen bouwwerken ten dienste van de waterbestemming met ontheffing kunnen worden toegestaan. • In de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming “Water” moet ‘Agrarisch’ vervangen worden door ‘Natuur’.	• In de wijzigingsbevoegdheid zal de genoemde voorwaarde worden opgenomen. De bestemmingen in de artikelen 11, 12 en 15 zijn al bestemd voor o.a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, een wijzigingsbevoegdheid is in dit geval dan ook niet noodzakelijk. • Het is niet mogelijk deze ontwikkeling rechtstreeks toe te staan in het bestemmingsplan. Toetsing aan alle relevante planologische aspecten is noodzakelijk om te kunnen beoordelen of uitbreiding mogelijk is. Deze beoordeling kan eventueel in een aparte procedure plaatsvinden, aan de hand van een verzoek en bijbehorende onderzoeken. Wel wordt de omvang van de bestaande bedrijfsgebouwen overgenomen in de Tabel bedrijven. • De wijze van bestemmen zorgt ervoor dat ook water, voorzover dit aan te duiden is als voorziening van openbaar nut (en dus bijvoorbeeld geen natuur) past binnen de doeleinden van deze bestemming. Een aantal voorzieningen wordt expliciet genoemd, maar ook daarmee gelijk te stellen voorzieningen (zoals water) zijn rechtsreeks toegestaan binnen deze bestemming. • Binnen de meeste bestemmingen grenzend aan de bestemming ‘Water’ zijn ontwikkelingen niet rechtsreeks toegestaan. Hierdoor ontstaat in het grootste gebied automatisch een obstakelvrije zone. Bij het toetsen van toelaatbaarheid van ontwikkelingen zal onder andere rekening gehouden worden met de Keur, waarin de obstakelvrije zone is opgenomen. Er kan echter ook sprake zijn van bestaande obstakels of bestemmingen in de genoemde zone (zoals ‘Wonen’ of ‘Bedrijven’) waarbinnen het, na afweging van alle belangen, niet mogelijk is een dergelijk zone op te nemen. Deze bestemmingen beslaan vaak slechts een klein gedeelte van het oppervlak dat grenst aan de bestemming ‘Water’. • De bestemming ‘Water’ impliceert al dat alleen bouwwerken die passen binnen de doeleinden van deze bestemming kunnen worden opgericht. Dit geldt ook als gebruik gemaakt wordt van de ontheffing. Dit is overeenkomstig alle andere bestemmingen. • De bestemmingswijziging naar ‘Agrarisch’ is op verzoek van waterschap Aa en Maas opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om herinrichting van waterlopen mogelijk te maken (meandering). Mogelijk zijn hiervoor agrarische percelen nodig, die de bestemming ‘Water’ moeten krijgen. Deze percelen kunnen dan worden “geruild” tegen percelen die nu de bestemming ‘Water’ hebben en ‘Agrarisch’
--	---

• Verzoek om in de artikelen 29.2.3 en 30.3b “advies bij het beheerder van de...” te vervangen door “advies bij het waterschap”. • Verzoek om aan artikel 30.4 toe te voegen dat de toelaatbaarheid van werken getoetst wordt op basis van advies van het waterschap.	moeten worden. • Als het waterschap ook de beheerder is ter plaatse, moet op grond van deze bepaling advies ingewonnen worden bij het waterschap. In andere gevallen zal in eerste instantie overleg gevoerd moeten worden met deze andere beheerder. • Zoals het artikel nu is opgesteld zijn werken uitgesloten. Dat betekent dat alleen “buitenplans” (door middel van een projectbesluit of herziening bestemmingsplan) medewerking verleend kan worden aan werken. In die gevallen zal altijd overleg gevoerd moeten worden met het waterschap.
<u>Plankaart of analoge verbeelding</u> • Verzoek om begrenzing tussen Natte Natuurparel “kern” en “buffer” en het onderscheid tussen natuurparels en waterbergingsgebieden duidelijker te maken. • De geurcontouren rondom de slibverwerking ontbreken op de plankaart (zie memo 7 november 2008). • De EVZ Hooidonkse beek-Gulbergen ontbreekt op de plankaart (is wel opgenomen in de toelichting), verzoek om hier de bestemming ‘Natuur’ aan toe te kennen. • Verzoek om een extra ontwikkelingskaart toe te voegen voor toekomstige ontwikkelingen.	• Vanwege de, door het rijk verplichte, SVBP-systematiek (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) zijn de waarden niet op een andere manier aan te duiden. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar. Digitaal zal per perceel en locatie exact duidelijk zijn welke bestemmingen en aanduidingen hierop van toepassing zijn. • Geurcontouren ontbreken in zijn algemeenheid op de verbeelding. Dit betekent niet dat hieraan niet getoetst hoeft te worden. Bij iedere ontwikkeling zal ook getoetst moeten worden aan milieuaspecten en dus ook rekening gehouden moeten worden met geurhinder. Het bestemmingsplan zal naar verwachting gedurende 10 jaar rechtsgeldig zijn. De kans is groot dat in deze termijn wijzigingen plaatsvinden aan de huidige geurcontouren binnen het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan voor burger en overheid bindend is, is er bewust voor gekozen om de geurcontouren niet in het plan op nemen. • Binnen de bestemming ‘Water’ is het rechtstreeks mogelijk natuur te ontwikkelen, dus ook ten behoeve van de EVZ. Ook bij andere bestemmingen is hiermee rekening gehouden, door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid o.a. ten behoeve van ontwikkeling van EVZ’s. • Een extra ontwikkelingskaart wordt niet opgenomen. Bewust is (voor de werkbaarheid en overzichtelijkheid) gekozen voor één kaart. Bij toetsing van concrete initiatieven wordt uiteraard wel rekening gehouden met andere (gemeentelijke) (beleids)plannen dan het bestemmingsplan, waarin de diverse ontwikkelingen zijn opgenomen.

8. Instantie

VROM-inspectie - mevrouw J.G. Robberse, Postbus 850, 5600 AW Eindhoven

Samenvatting reactie

Het beschermingsregime van de EHS, het nee tenzij principe, moet opgenomen worden in het

Verwerking reactie

Het beschermingsregime wordt op de juiste wijze vertaald in de (toelichting op de) bestemmingen

bestemmingsplan.	waarop dit van toepassing is.
Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Het voorontwerp bestemmingsplan is niet strijdig met de regeling aangaande het radarverstoringsgebied. Gewezen wordt op het feit dat objecten hoger dan 65 meter kunnen leiden tot verstoring. Alleen als uit onderzoek blijkt dat de verstoring acceptabel is kan medewerking verleend worden aan bouwplannen boven de 65 meter. Het bestemmingsplan maakt geen gebouwen of bouwwerken van deze omvang mogelijk.	Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
Verzocht wordt om een nader uitgewerkte retrospectieve toets op te nemen zodat duidelijk wordt welke situaties worden gelegaliseerd, welke worden gewraakt en welke onder het overgangsrecht worden gebracht.	De retrospectieve lijst in de toelichting zal worden aangepast en aangevuld zoals verzocht door de VROM-inspectie.

9. Instantie

SRE - de heer J.P. Kroese, Postbus 985, 5600 AZ Eindhoven

Samenvatting reactie

Verwerking reactie

Geadviseerd wordt om in de toelichting een passage te wijden aan de ambities welke in het Regionaal Structuurplan zijn geformuleerd voor het Middengebied.

Deze passage zal worden toegevoegd in het ontwerpplan.

10. Instantie

Gemeente Helmond - Burgemeester en wethouders van Helmond

Samenvatting reactie

Verwerking reactie

Het voorontwerp biedt te weinig mogelijkheden voor realisatie van de planranden van Brandenvoort. Bij de wijze van bestemming van het drietal locaties is niet of niet voldoende rekening gehouden met de afspraken om realisatie van de planranden, als uitloopgebied voor Brandenvoort, te realiseren. De bestemmingen bieden hiervoor geen of te weinig mogelijkheden.

Voor zover de ontwikkeling al voldoende concreet is, is hier in het bestemmingsplan al rekening mee gehouden, door middel van de bestemming 'Natuur'. Voor het overige is nog niet voldoende duidelijk hoe en waar deze planranden ontwikkeld gaan worden. Dit kan in het plan dan ook nog niet geregeld worden. Zodra deze ontwikkelingen meer concreet worden (start uitwerking vanaf september 2009) zal hiervoor een separate planologische procedure doorlopen worden. In een aantal gevallen kan daarbij de, in de planregels opgenomen, wijzigingsbevoegdheid toegepast worden.

11. Instantie

Monumentencommissie Geldrop-Mierlo en heemkundekring De Heerlijkheid Heeze-Leende-Zesgehuchten - de heer J. Broertjes

Samenvatting reactie

Verwerking reactie

Verzoek om verschillende tekstuele wijzigingen door te voeren op de pagina's 19, 20, 21 en 23 van de toelichting.

De tekstuele wijzigingen zullen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.

Pagina toelichting: wie bepaalt waar het mogelijk is de cultuurhistorische waarden te beschermen?

In de aangehaalde alinea wordt beschreven welke cultuurhistorische waarden door middel van een regeling in het plan zullen worden beschermd. Per bestemming wordt in de bijbehorende regels aangegeven hoe met deze waarden zal worden

	omgegaan. Hier wordt ook vermeld op welke wijze toetsing plaatsvindt, bijvoorbeeld bij de verlening van een aanlegvergunning.
Hoe ver gaat de ontheffing genoemd op pagina 79 ev. (artikel 27 Waarde - Archeologie 2), hoe wordt bepaald of voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden?	Uitgangspunt van deze bestemming en de bijbehorende regels is dat voldoende onderzoek wordt gedaan naar archeologische waarden in gebieden met middelhoge en hoge verwachtingswaarde wanneer bodemingrepen plaatsvinden. In de meeste gevallen zal dit gebeuren door het uitvoeren van een onderzoek. Wanneer echter vooraf duidelijk is dat de verwachtingswaarde niet reeel is, bijvoorbeeld indien de bodem in het verleden al is verstoord tot een grotere diepte dan de nieuwe ontwikkeling, is het uitvoeren van een (veld)onderzoek niet noodzakelijk. Het is aan het college van Burgemeester en wethouders om dit te beoordelen.

12. Instantie	
ZLTO afdeling Helmond-Mierlo - p.a. Burg. Verheugtstraat 70 te Mierlo	
Samenvatting reactie	Verwerking reactie
De ZLTO merkt allereerst op dat er veel storende fouten in het plan zitten en dat de kaarten slecht leesbaar zijn door de vele aanduidingen. a. De waarden vallen ook over de bouwblokken, verzocht wordt deze overlap weg te laten.	Deze opmerking van het ZLTO wordt waar mogelijk ter harte genomen ter verbetering van het plan. Bij het opstellen van de kaarten is het voor de gemeente echter verplicht te voldoen aan de standaarden die sinds 2008 van kracht zijn (SVBP). De gemeente is daarmee niet meer vrij in het kiezen van de aanduidingen op de kaart. Er wordt van uit gegaan dat de archeologische waarden en de zones van de Natte Natuurparel bedoeld worden. Voor de Natte Natuurparel geldt dat de Natuurparel zelf en een bufferzone daaromheen, zoals deze zijn vastgelegd in het Reconstructieplan, zijn overgenomen in het plan. De regeling is voornamelijk gericht op het beschermen van de waterhuishouding, ten behoeve van de aanwezige natuurwaarden. Ook op de bouwblokken kunnen ingrepen beoogd worden die de waterhuishouding aantasten. Om dit te kunnen reguleren worden de voorschriften gehandhaafd en is uitvoeren van werken die invloed kunnen hebben op de waterhuishouding uitsluitend toegestaan na verlening van een aanlegvergunning. Hierbij geldt dat normaal onderhoud en/ of gebruik wel direct, zonder aanlegvergunning mogelijk blijft. Voor de gebieden met archeologische (verwachtings)waarde geldt dat onderzoek uitsluitend plaats hoeft te vinden als nieuwe bodemingrepen worden uitgevoerd daar waar de bodem de afgelopen jaren niet eerder geroerd is. Op dat moment is het mogelijk archeologische resten te treffen. Deze ingreep is zowel buiten als binnen het bouwblok mogelijk. Voor de bepaling van de gebieden is gebruik gemaakt van de provinciale verwachtingswaardekaart. Op dit moment is een Gemeentelijke archeologische beleidskaart in voorbereiding. Wanneer deze kaart wordt vastgesteld vóór vaststelling van het

b. De aanduiding RNLE op de plankaart komt verder nergens in het plan terug. Het beschermingsniveau is gelijk aan de, eveneens opgenomen AHS. Verzocht wordt de aanduiding RNLE weg te laten. c. Meerdere bouwblokken hebben een onlogische vorm (scherpe punten). Verzocht wordt dit te heroverwegen. d. Het gebied rond de Eendenpoel is verwevingsgebied. Verzocht wordt de bestemming hierop af te stemmen: A of AW-2. e. De bestemming van het gebied rond de Aardborstweg is zeer verwarrend. Geadviseerd wordt hiervoor de bestemming AW-2 op te nemen. f. Verzocht wordt het gebied aan de Lungendonksebaan te bestemmen als AW-2. g. Gronden aan de Goorsedijk zijn niet opgenomen in het plan. Gevraagd wordt waarom. h. De beschermingszone rond Natte Natuurparel Sang en Goorkens is groter dan in het Reconstructieplan. Verzocht wordt de begrenzing in overeenstemming te brengen met het Reconstructieplan. i. De archeologische gebieden zijn groter dan de aanduiding op de provinciale waardenkaart. Hierdoor worden hogere waarden	bestemmingsplan zal gebruik gemaakt worden van dit gemeentelijk beleid. In de planregels wordt daarnaast een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding voor de gebieden die op de Gemeentelijke kaart slechts een lage verwachting hebben te verwijderen. De provinciale zonering RNLE is niet opgenomen op de verbeelding. Ook is hieraan geen regeling verbonden in de voorschriften. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het plan aan te passen. Desgevraagd (middels mondelinge, telefonische of schriftelijke reactie) wordt de begrenzing heroverwogen en waar mogelijk aangepast. De verbeelding wordt hierop aangepast. De aanwijzing als extensiverings- of verwevingsgebied in het Reconstructieplan heeft uitsluitend betrekking op de geschiktheid van het gebied voor behoud/ ontwikkeling van intensieve veehouderijen. Deze zonering richt zich slechts op één specifieke tak uit de agrarische sector. Voor het overige geldt de begrenzing van Agrarische Hoofdstuctuur (AHS) en Groene Hoofdstuctuur (GHS) uit de provinciale Interimstructuurvisie. Afhankelijk van de waarden in een gebied is in het provinciale beleid één van deze (sub-)zones toegekend. Deze zijn vervolgens doorvertaald in de verschillende bestemmingen 'Agrarisch - met waarden 1 t/m 4'. De gronden rond de Eendenpoel zijn in de Structuurvisie aangewezen als GHS-landbouw. Deze aanduiding is doorvertaald in de bestemming 'AW-3'. In § 4.3.1 van de toelichting is de wijze van bestemmen van de agrarische gronden nader beschreven. Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op de agrarische productiegronden. Deze zijn voornamelijk bestemd als 'AW-1' en 'AW-2'. Deze bestemmingen zijn overeenkomstig de provinciale zonering in de Interim Structuurvisie (zie ook onder 'd'). Ook hiervoor geldt dat de aanwezige bestemming 'AW-3' is gebaseerd op de zonering 'GHS-landbouw' in de Interim Structuurvisie (zie ook onder 'd'). De gronden van en rond de sportvelden en school zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Mierlo". Dit plan is vastgesteld op 10-11-2008 en goedgekeurd op 17-02-2009. Voor deze gronden is dan ook een recente regeling van kracht. De opgenomen begrenzing is afgeleid van de digitale bestanden van de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn deze gegevens nogmaals gecontroleerd. Hierbij is gebleken dat de begrenzing in het voorontwerp overeenkomt met de begrenzing in het Reconstructieplan. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om de begrenzing aan te passen. De opgenomen begrenzing is afgeleid van de digitale bestanden van de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn deze gegevens nogmaals gecontroleerd. Hierbij is
---	---

aangegeven. Verzocht wordt de begrenzing nader te onderbouwen. j. De maximale bewerkingsdiepte van 30 cm. wordt achterhaald genoemd. Verzocht wordt hiervoor 50 cm. te hanteren. Dit kan onderbouwd worden met een verklaring van de Oudheidkundige Dienst. k. [Begrippen] De definitie bedrijfswoning/ dienstwoning is niet duidelijk. l. Het begrip VAB wordt gebruikt maar hier wordt geen begripsomschrijving van gegeven. m. Het begrip 'paardenhouderij' is nodeloos ingewikkeld omschreven. Voorgesteld wordt de paardgerichte paardenhouderij tot de agrarische bestemming te rekenen. n. [H4 - toelichting] In de AHS-landbouw wordt op voorhand geen maximum opgelegd aan de bovenmaat van agrarische bouwblokken. De opgenomen regeling is een aanscherping van de provinciale Structuurvisie. o. De zinsnede 'uitbreiding is niet toegestaan in en nabij natuurgebieden, behalve voor dierenwelzijn' niet van toepassing op grondgebonden veehouderijen. p. Waarom bestaat er voor IV een wijzigingsbevoegdheid tot 1,5 ha en is er voor een grotere omvang een partiële herziening nodig? Dat dit niet direct in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is, naar mening van indiener, een onnodige verzwarende van de procedure.	gebleken dat de begrenzing in het voorontwerp overeenkomt met de begrenzing in het Reconstructieplan. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om de begrenzing aan te passen. Naar aanleiding van de inspraakreactie is overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant over de mogelijkheden voor deze regeling. De provincie heeft aangegeven als uiterste in te stemmen met een dieptemaat voor grondbewerking van 0,40 meter. Deze maatvoering zal worden overgenomen in het bestemmingsplan. De planregels worden hiertoe aangepast. De opgenomen begripsomschrijving voor bedrijfswoning is niet volledig. Deze wordt aangevuld. De planregels worden aangevuld. Het begrip VAB wordt toegevoegd aan artikel 1 'Begrippen'. De planregels worden aangepast. Naar aanleiding van de inspraakreactie is de geactualiseerde Handreiking Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening geraadpleegd. In navolging hiervan wordt de begripsomschrijving gewijzigd. De planregels worden aangepast. De 'paardgerichte' paardenhouderij wordt gezien als een specialistische bedrijfstak binnen de agrarische sector. Uitbreiding van agrarische bouwblokken is mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is een maximale maat opgenomen, gezien de mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische impact. Voor grotere uitbreidingen geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding, waarbij een separate planologische-procedure het aangewezen instrument is. Dit is per abuis op deze manier opgenomen in de toelichting. Deze zinssnede wordt verwijderd. De toelichting wordt aangepast. Het is correct dat in de Reconstructieplannen geen maximale omvang is opgenomen voor uitbreiding in verband met dierenwelzijn. Gezien de omvang van de aanwezige intensieve veehouderijen in de gemeente Geldrop-Mierlo biedt het uitbreidingspercentage van 15% voldoende mogelijkheden voor bestaande bedrijven om te voldoen aan de dierenwelzijnseisen. De mogelijkheid voor ontwikkeling van intensieve veehouderijen is afhankelijk van de ligging in extensiveringsgebied of verwevingsgebied. De maximale maat van 1,5 ha voor verwevingsgebieden is opgenomen om de handhaafbaarheid van het plan te garanderen en de invloed op de ruimtelijke uitstraling te kunnen controleren. Vergrotingen, groter dan 1,5, zijn eventueel wel mogelijk middels een buitenplanse procedure, indien wordt aangetoond dat het een duurzame locatie betreft. Hierbij geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding. Met een zodanige verruiming van de regeling kan worden ingestemd. De toelichting wordt aangepast.
---	--

q. In de tabel op pagina 34 wordt de omschakeling naar IV in een verwevingsgebied beperkt tot duurzame veehouderij-locaties. Verzocht wordt om dit, conform het Reconstructieplan, te laten gelden voor elk bouwblok waarvan de duurzaamheid aangetoond kan worden. r. De maximale maat voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen bedraagt 80 m². In andere gemeenten wordt 100 m² gehanteerd. De maatvoering van 80 m² is vaak niet passend bij de feitelijke situatie. s. Voor huisverkoop als nevenfunctie is een maximale maat opgenomen van 50 m². Het provinciale beleid hanteert hiervoor 100 m². De opgenomen 50 m² is te weinig gezien de noodzakelijke voorzieningen. t. Het aantal toegestane kampeerplaatsen bedraagt maximaal 15. Dit wordt als te beperkt beschouwd. u. Ingestemd wordt met de regeling voor huisvesting van tijdelijke werknemers. Daarnaast ligt er een vraag voor huisvesting van permanent 'vreemde arbeid'. In SRE-verband is hiervoor beleid opgesteld dat onder andere door Someren is overgenomen. Verzocht dit mee te nemen in het bestemmingsplan. v. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid naar Ecologische Verbindingszones dusdanig vorm te geven dat dit alleen toegepast wordt als de eigenaar van de grond hierom vraagt. w. De systematiek voor bouwbloktoekenning uit de Reconstructieplannen geldt uitsluitend voor IV-bedrijven. Daarnaast is in een uitspraak van de Raad van State opgenomen dat bouwblokken niet eng begrensd mogen worden. Naar mening van indiener is het opvallend dat vele bouwblokken erg klein zijn gemaakt. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de dynamiek van de bedrijven en worden onnodige procedures veroorzaakt.	De maximale maat van 80 m² is reeds vastgelegd in de NvU en als zodanig door de gemeenteraad en Klankbordgroep geaccordeerd. Daar waar in de huidige situatie meer bijgebouwen aanwezig zijn zullen deze komen te vallen onder het overgangsrecht. Gezien de provinciale bepalingen wordt de maximummaat vergroot naar 100 m². De planregels worden hiertoe aangepast. In de gemeente beleidsnota 'Recreatie in het buitengebied' en de NvU is nadrukkelijk gekozen voor 15 kampeermiddelen per locatie. Uitsluitend voor bebouwingsconcentraties is in de NvU een uitzondering gemaakt: hier zijn 25 kampeermiddelen toegestaan. Deze regeling wordt als zodanig ook opgenomen in het bestemmingsplan. De vraag naar permanente huisvesting van vreemde arbeid komt slechts zeer sporadisch voor bij de meeste takken agrarische bedrijven binnen de gemeente. Indien een dergelijke situatie zich voordoet zal voor de betrokken werknemers woonruimte gezocht moeten worden in bestaande woningen of dient een specifiek verzoek ingediend te worden (evt. gevolgd door een procedure). Uitsluitend bij paardenhouderijen is op grotere schaal vraag naar huisvesting. Het betreft met name huisvesting van stagiaires die ingezet worden bij de bedrijfsvoering. Voor dit type bedrijven worden de planregels aangevuld. De Ecologische Verbindingszones worden uitsluitend op basis van vrijwilligheid ontwikkeld. De eigenaar van de gronden zal moeten instemmen met de ontwikkeling. Dit algemene uitgangspunt hoeft niet en kan niet in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd worden. Het betreft geen ruimtelijk relevant aspect. Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Indien dit mondeling, telefonisch of schriftelijk is aangegeven wordt, afhankelijk van de bestaande situatie, per locatie afgewogen of sprake is van een volwaardig bedrijf met toekomstperspectief en in welk gebied (met welke waarden) het bedrijf is gelegen. Bij een positieve beoordeling van deze aspecten kan het bouwblok direct ca. 10% uitgebreid worden (conform provinciale richtlijnen). Desgevraagd wordt de vorm van het bouwblok aangepast om deze voor het bedrijf zo praktisch mogelijk te maken. De verbeelding wordt hiertoe op een aantal plaatsen aangepast. Grootschaligere uitbreidingen zijn uitsluitend
--	---

x. [art. 3.3.2 lid b] De ontheffing voor tijdelijke TOV met een maximale maat van 2,5 ha is niet werkbaar. De opgenomen regeling is daarbij eenvoudig te omzeilen. Verzoek is deze maatvoering te verwijderen. y. [art. 3.3.3 lid d] Dit artikel richt zich op agrarische gronden zonder waarden. Toch wordt als toetsingskader aanwezige natuur- en landschapswaarden gehanteerd. Verzocht wordt dit te verwijderen. z. [art. 3.3.4 lid e] De gehanteerde omvang van 100 m² voor kuilvoerplaten en mestzakken is veel te krap, zou 1.000 m² moeten zijn. aa. [art. 3.4 lid c, art. 5.4 lid c, art. 6.4 lid c, art. 7.4 lid c] Is opslag van hooirollen verboden? Geldt dit ook voor pakken? Of is opslag van hooibalen alleen toegestaan indien deze zijn afgedekt met donkergroene kleden? bb. [art. 3.5.1 lid a, art. 5.5.1 lid a] 25 Kampeermiddelen is tegenwoordig meer regel dan uitzondering. cc. [art. 3.6.6 lid a en b, art. 6.7.3 lid a en b] Het bouwblok voor grondgebonden veehouderijen in de AHS mag groter zijn/ worden dan 1,5 ha. dd. Voor intensieve veehouderijen is er geen maximum opgenomen voor vergroting t.b.v. dierenwelzijn in extensiveringsgebieden. ee. [art/ 4.1 lid c, e en f] Max. 50 m² is een halvering van de mogelijkheden uit de SV van de provincie. ff. Wat is bij e. het verband tussen maximaal 5 eenheden en de max. omvang van 500 m²? Vanuit TOP Brabant wordt de richtlijn gegeven om 6 eenheden mogelijk te maken voor Bed en Breakfast. gg. Verzocht wordt het aantal kampeermiddelen te vergroten van 15 naar 25. hh. [art. 4.2.4 c en d] Verhouding in de maatvoering is scheef.	mogelijk na toepassing van wijzigingsbevoegdheid of buitenplanse procedure (zie ook onder 'n' en 'p'). Gebleken is dat tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen onmisbaar zijn voor enkele typen agrarische bedrijfsvoering. De noodzakelijke oppervlakte wordt daarbij bepaald door het type teelt. De gehele regeling voor TOV wordt aangepast. Daarbij worden voor de tijdelijke TOV's de maximummaten los gelaten. De maximale omvang van 2,5 ha wordt dan ook verwijderd. Gezien de ter plaatse aanwezige situatie is de aanwezigheid van lid d. onder 3.3.3 overbodig. De planregels worden aangepast. De regeling aangaande kuilvoerplaten, mestzakken e.d. wordt aangepast. Er wordt onderscheid gemaakt tussen permanente en tijdelijke voorzieningen. De regeling voor permanente kuilvoerplaten en mestopslagvoorzieningen wordt dusdanig aangepast dat deze alleen nog op het bouwblok mogelijk zijn. Daarbij wordt de maximale maat aangepast en aangesloten op de maatvoering uit de milieuwetgeving. De maximaal toegestane oppervlakte wordt verhoogd naar 750 m². De planregels worden aangepast. De omschrijving wordt aangepast naar hooibalen, waarmee duidelijk wordt dat dit voor alle typen samengevoegd hooi geldt. Opslag hiervan wordt uitsluitend toegestaan op het agrarisch bouwblok. Waar nodig worden de planregels verder aangevuld/ aangepast. Verwezen wordt naar de reactie onder 't'. Verwezen wordt naar de reactie onder 'w'. Verwezen wordt naar de reactie onder 'p'. Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op de toegestane omvang voor huisverkoop, zoals vastgelegd onder 'd'. Voor de reactie wordt verwezen naar de reactie onder 's'. Voor maximaal 5 logies en ontbijt eenheden mag maximaal 500 m² van de bestaande bebouwing benut worden. Het aantal van 5 eenheden is reeds opgenomen in de NvU, die als basis dient voor het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de reactie onder 't'. Met de regeling is aangesloten bij de regeling in de recent geactualiseerde kernplannen van de gemeente. In deze plannen wordt de maatvoering maximaal 3,5 meter goothoogte en totale hoogte
---	---

ii. [art. 4.2.4 f] Met de toegestane maximale maat van 100 m² wordt geen opschoning gestimuleerd. Voorgesteld wordt een maximale maat van 150 m² voor bijgebouwen op te nemen. jj. [4.4.2 lid c] Moderne kassen hebben een goothoogte van meer dan 6 meter. Voor de bedrijfsvoering is dit noodzakelijk. kk. [art. 4.2.5 lid e en h] Lid c, d en e betreft de omvang van mestsilo's. Aangenomen wordt dat lid h hierop geen betrekking heeft. ll. De wijzigingsbevoegdheid naar IV op duurzame locaties in verwevingsgebied wordt gemist. mm. [art. 5.3.4 lid e, art. 6.3.4 lid e, art. 7.3.4 lid e] Maximale omvang van 100 m² is veel te klein. nn. [art. 5.3.2, art. 6.3.2, art. 7.3.2] Gesproken wordt over schuilgelegenheden. Waarschijnlijk gaat het over TOV. Het maximeren van de oppervlakte op voorhand wordt als onzin bestempeld. oo. [art. 6.3.3 lid a] Regenkappen hebben geen invloed op het foerageren van dassen. Ook het vragen van advies aan de AAB is overbodig aangezien de TOV uitsluitend gebruikt kunnen worden voor de doelstelling waarvoor ze aangevraagd worden. Misbruik zal niet aan de orde zijn. pp. [art. 6.5.2 lid a] TOV's zijn niet toegestaan op cultuurhistorische waardevolle akkers. Onduidelijk is waarom TOV's als folies deze waarden aantasten. De voorzieningen zijn vaak kortdurend aanwezig. Ook de maximale maat van 2,5 ha wordt bestempeld als onzin,	max. 4,5 meter gehanteerd. Deze maatvoering is bewust gekozen om realisatie van een leefruimte op de verdieping van bijgebouwen niet mogelijk te maken. Tevens wordt er door het maximeren van de hoogte duidelijker onderscheid gemaakt tussen de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en de, bij de bedrijfswoning horende, bijgebouwen. Hier kan mee worden ingestemd. De maximale oppervlakte voor bijgebouwen, gebonden aan sloop, wordt aangepast naar 150 m². De planregels worden aangepast. Aangenomen wordt dat gereageerd wordt op artikel 4.2.2. lid c. Inderdaad worden tegenwoordig kassen gebouwd van wel 8 meter. Dit vindt echter (vrijwel) uitsluitend plaats ten behoeve van zeer gespecialiseerde teelt en in glastuinbouwconcentratiegebieden. Gezien de aard van het buitengebied van onze gemeente en de aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn wij van mening dat toepassing van deze hoogtematen in het buitengebied van Geldrop-Mierlo niet aan de orde is. Verwezen wordt naar de reactie onder 'z'. De mogelijkheid voor nieuwe intensieve veehouderijen is niet opgenomen in het plan. Naar verwachting zal deze vraag zich slechts zeer sporadisch voordoen. Hervestiging op een duurzame locatie is eventueel wel mogelijk middels een buitenplanse procedure. Hierbij geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding. Door het doorlopen van een separate procedure zijn de (ruimtelijke/ milieuhygienische) sturingsmogelijkheden ruimer. Verwezen wordt naar de reactie onder 'z'. De artikelen 6.3.2 en 7.3.2 zijn inderdaad niet correct en worden aangepast. Voor artikel 5.3.2 geldt dat dit wel correct is, gezien de reactie onder 'x' wordt de oppervlaktebepaling verwijderd. De planregels worden aangepast. De aanduiding 'agrarisch met waarden / dasse leefgebied' komt niet in het plan voor. De bepaling onder a. is dan ook overbodig. Aangezien de plaatsing van TOV uitsluitend aan de orde zal zijn als dit nodig is voor de bedrijfsvoering en om geen overbodige regels te creëren wordt de bepaling onder b. verwijderd. De planregels worden aangepast. TOV's als folie tasten cultuurhistorisch waardevolle akkers niet aan, maar hebben wel negatieve invloed op de visuele uitstraling. De nadere detaillering onder a. wordt verwijderd. Wel blijft plaatsing uitsluitend mogelijk met ontheffing. Gezien de reactie onder 'x' wordt de oppervlaktebepaling verwijderd voor tijdelijke TOV. De planregels worden aangepast.
--	--

mede gezien het gestelde onder c.	Dit is correct. De planregels worden aangepast.
qq. [art. 6.7.3 lid b] De verwijzing naar lid e. is niet correct. Moet wellicht lid d zijn.	Aangenomen wordt dat bedoeld wordt op artikel 7.6.1 onder c. en artikel 8.3.1 onder c. Voor de gebieden aangewezen als 'leefgebied kwetsbare soorten' is het (permanent) omzetten uitsluitend toegestaan nadat een aanlegvergunning hiervoor is verkregen. Dit aangezien het voortbestaan van deze soorten mede afhankelijk is van de biotoop waarin ze leven.
rr. [art. 7.6 en art. 8.6] Verzocht wordt de bepaling omtrent het omzetten naar een andere bodemcultuur te verwijderen, aangezien dit niet aansluit bij de praktijk.	De regeling in artikel 9.5.3 betreft een volledige bestemmingswijziging. Dit terwijl het in de toelichting en artikel 4.5.1 gaat om een verbrede activiteit, naast de agrarische hoofdfunctie. De opgenomen omvang is dan ook op beide plekken correct.
ss. [art. 9.5.3 lid b] De opgenomen maximummaat van 750 m ² correspondeert niet met de maatvoering in de toelichting (max. 600 m ²).	Dit is correct. De planregels worden aangepast.
tt. [art. 24.3.2 lid c] 'Kleiner' vervangen door 'groter' in de 2 ^e zin.	Verwezen wordt naar de reactie onder 'j'.
uu. [art. 26.3 lid a en c, art. 27.3.1 lid a en c] De opgenomen 30 cm. is achterhaald. Alle percelen in het buitengebied zijn al dieper geroerd. 50 cm. wordt voorgesteld als een maatvoering die recht doet aan de bescherming van de ondergrond.	De oprichting van TOV in de kernzone Natte Natuurparel is niet wenselijk. Deze bepaling wordt dan ook gehandhaafd.
vv. [art. 30.4 lid g] verwijderen	De opmerkingen die zijn gemaakt in de Klankbordgroep worden inderdaad, daar waar nodig, meegenomen bij de verwerking tot het ontwerpplan.
Er wordt van uit gegaan dat de opmerkingen die zijn gemaakt in de Klankbordgroep eveneens worden meegenomen in het verdere traject.	

13. Instantie

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant

Samenvatting reactie

Verwerking reactie

Thema ruimtelijke kwaliteit:

-Geen inzicht bestaat in planologisch relevante functieveranderingen die in het plan zijn opgenomen, maar die niet eerder in een planologische procedure zijn goedgekeurd, met name:

- De omzetting van een aantal RBV en VAB locaties naar wonen en niet agrarische bedrijven. Bovendien ontbreekt inzicht in de sloop van overtollige bebouwing;
- De omvang van de woonbestemmingen is erg divers, in een aantal gevallen is sprake van forse bouwblokken;

- Enkele boerderijsplitsingen, legaal of niet?

-De reproductieve tabel in het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld. Nadere informatie over de toelaatbaarheid van deze functies wordt toegevoegd.

- Verwezen wordt naar de tabel in de bijlage van de toelichting.
- Bouwblokken zijn niet opgenomen binnen de woonbestemming, alleen bestemmingsvlakken. Uitgegaan wordt van de bestaande woningen die, behoudens uitzonderingen middels ontheffing, alleen op dezelfde plaats teruggebouwd mogen worden. Hieraan gekoppeld is in de voorschriften verankerd dat bijgebouwen niet op meer dan 20 meter van de woning gerealiseerd mogen worden. Hierdoor blijft de bebouwing compact en is de omvang van de "verbale bouwkegel" beperkt;
- Inderdaad is in het verleden een aantal boerderijen gesplitst. Voor zover deze

• In de regels van niet-agrarische bedrijven wordt een maximaal bebouwde oppervlakte genoemd. Niet duidelijk is welke bebouwing nu aanwezig is. • Toekenningssystematiek van niet agrarische bedrijven. Met name het slibverwerkingsbedrijf kent een omvangrijk bestemmingsvlak. • De bestemming scouting en de mogelijkheden hiervoor. - Het uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat burgerwoningen maximaal 600 m³ groot mogen zijn, het bestemmingsplan gaat uit van 650 m³. Een adequate afweging over hoe deze vergroting bijdraagt aan verhoging van de beeldbepalende kwaliteit van de omgeving wordt gemist. - De noodzaak voor nieuwe bedrijfswoningen is niet aanwezig bij de bestemmingen 'Sport' en 'Maatschappelijk'. -De begrenzing van bebouwingsconcentratie 't Broek is te omvangrijk en loopt te ver door richting de gemeentegrens van Helmond. De voorgestelde bebouwingsconcentratie doet afbreuk aan de openheid van het gebied.	splitsingen bij ons bekend zijn, zijn deze op legale wijze tot stand gekomen (middels procedure). Deze splitsingen zijn ook vertaald in het bestemmingsplan. Splitsingen die ons niet bekend zijn, zijn uiteraard ook niet als zodanig bestemd. • De in de regels opgenomen maximaal te bebouwen oppervlakte is gebaseerd op de bestaande bebouwing. Uitbreidingsmogelijkheden worden niet direct geboden. Hiermee is automatisch duidelijk welke bebouwing nu al aanwezig is. • Voor dit bedrijf geldt hetzelfde als voor de andere niet-agrarische bedrijven. De bestaande situatie is vertaald in de mogelijkheden van het nieuwe plan. Voor dit bedrijf geldt nu nog een apart bestemmingsplan dat ziet op hetzelfde gebied. Het is dan ook niet zo dat het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo" zorgt voor vergroting van het bestemde gebied. Nieuwe bebouwing is niet rechtstreeks toegestaan. • Al in het vorige bestemmingsplan Buitengebied Mierlo was de scouting bestemd ("Verenigingsdoeleinden"). De (vergunde) bebouwing zoals nu aanwezig is, is in de voorschriften opgenomen als maximaal te bebouwen oppervlakte. Uitbreiding is dan ook niet toegestaan. De rest van het bestemde gebied mag alleen gebruikt worden voor buitenactiviteiten van de scouting. (Bouw)werkzaamheden kunnen hier dan ook niet plaatsvinden. - In de paraplunota ruimtelijke ordening is opgenomen dat de provincie het in beginsel gewenst acht dat bestaande woningen maximaal 600 m³ groot mogen zijn. Dit beginsel biedt gemeenten de ruimte om hiervan af te wijken. De motivering om dit daadwerkelijk te doen is gelegen in de beperking van de ontheffing voor 10% afwijking van de voorschriften. In het voorontwerp is bepaald dat deze ontheffing niet van toepassing is op de uitbreiding van woningen. Dit betekent dat de maximale maat van 650 m³ ook de absoluut maximale maat is. - Nieuwe bedrijfswoningen zijn en worden ook in het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan. De bestemmingsregelingen van 'Sport' en 'Maatschappelijk' zullen worden verduidelijkt. In de tabel wordt al aangegeven dat geen bedrijfswoningen aanwezig zijn. In de planregels zullen de bepalingen omtrent bedrijfswoningen worden verwijderd. -De begrenzing wordt aangepast. De grens zal worden gelegd ter hoogte van de kruising Heiderschoor/Broekweg. -De ontheffingen voor kuilvoerplaten en mestzakken zullen worden aangepast in de lijn van
--	---

-Binnen de regels is voor meerdere bestemmingen een ontheffing mogelijk voor de oprichting van kuilvoerplaten, mestzakken, schuilhutten en rijbakken buiten de bouwvlakken. De agrarische noodzaak hiervan kan niet worden aangetoond, de ontheffing is in strijd met het beleid om verstening en verrommeling tegen te gaan.	de jurisprudentie dat ontheffing voor het oprichten van deze bouwwerken buiten het bouwvlak alleen in uitzonderlijke gevallen plaats kan vinden (buitenplans). Voor schuilhutten geldt dat hun functie juist is gelegen in het bieden van schuilgelegenheid tegen extreme weersomstandigheden aan dieren in het agrarisch gebied. Deze schuilhutten hebben dan ook een duidelijke agrarische noodzaak. Daarnaast is de omvang van de schuilhutten slechts zeer beperkt. Voor rijbakken geldt dat deze veelal bestaan uit een speciale zandbodem en eventueel hekwerk. Daarmee verschilt het karakter van de paardenbakken weinig van weilanden in het agrarisch gebied. De regeling kent de verplichting om de paardenbak te concentreren bij een agrarisch bouwvlak of woning, om het puur-agrarisch grondgebruik zomin mogelijk te onderbreken. De betreffende regeling draagt bij aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en zorgt niet voor onevenredige verrommeling of verstening. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan op het gebied van rijbakken aan te passen.
<u>Thema natuur:</u> -De vertaling van de aanwezige gebiedswaarden is in het plan op een aantal onderdelen onvoldoende vormgegeven. Het betreft de volgende situaties: • De bestemming ten behoeve van de (realisering van) de EVZ ontbreekt in het agrarisch bestemde gebied dat gelegen is langs het kanaal. • De bestemmingen 'Water' en 'Natuur' moeten worden gecombineerd als water is gelegen in EHS/GHS. • Natuurwaarden binnen een aantal bedrijfsbestemmingen worden onvoldoende beschermd.	• Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bestemming om te kunnen zetten in de bestemming 'Natuur' ten behoeve van onder andere de realisering van de EVZ. Dit is bij uitstek het middel om de EVZ te realiseren op het moment dat deze ontwikkeling concreet wordt. Ter verduidelijking zal de toelichting, bij het thema natuur, aangevuld worden. Ook zal op de kaart de EVZ ter hoogte van het kanaal duidelijker worden aangegeven in de toelichting. • De bestemming 'Water' ziet al op behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. De regeling richt zich daarmee al op natuurbescherming en -ontwikkeling. Daarnaast wordt aan het Eindhovens kanaal de aanduiding 'Natuurwaarden' toegekend. Hiermee worden de natuurlijke waarden ter plaatse extra benadrukt en gewaarborgd. • Binnen de gebieden die zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden prevaleren de belangen van deze bedrijven. Door het toekennen van een natuurbestemming zou je de bedrijfsvoering van deze bedrijven belemmeren. Het is niet reëel om te denken dat deze bedrijven hun activiteiten binnen de planperiode zullen beëindigen. Nog minder reëel is het om te denken dat de bedrijfsbestemming op dat moment vervangen kan worden door een natuurbestemming. Een bedrijfsbestemming op

• Enkele percelen met een agrarische bestemming zijn gelegen binnen de GHS natuur en moeten meer natuur gerelateerd bestemd worden. - Het belang van behoud en ontwikkeling van de LEZ wordt in verschillende opzichten niet voldoende geborgd. De wijze van bestemmen van agrarisch gebied (AW1, AW2, AW3, AW4) bemoeilijkt een eenduidige ontwikkeling van o.a. de EVZ ten westen van Het Wolfsven en ten Oosten van de kern Mierlo. - Het Dommeldal wordt 'Groen' bestemd. Gevraagd wordt om een aanpassing hiervan naar een bestemming met landschappelijke en/of natuurwaarde (waaronder a-biotische waarden). - Gevraagd wordt om een vergroting van het plangebied of inzicht in aangrenzende plannen waaruit de samenhangende structuur, aangezien de plangrenzen delen van de LEZ afsnijden.	zijn plaats is voor de betreffende gronden. • Niet exact duidelijk is welke percelen bedoeld worden, maar het lijkt er op dat deze inderdaad bestemd zijn als 'Agrarisch' (zonder waarden), terwijl ze gelegen zijn in de GHS. Waar gelegen in GHS zullen deze percelen bestemd worden als 'Agrarisch met waarde 3 of 4'. - Alle 5 de agrarische bestemmingen kennen de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming om te zetten naar natuur, als dit gebeurt ten behoeve van de realisatie van EHS of EVZ. Dit is dus bij uitstek een middel voor eenduidige ontwikkeling van de EVZ op het moment dat dit gewenst is of concreet wordt. De toekenning van de agrarische bestemmingen met waarden is afgestemd op de provinciale zonering AHS en GHS. - Het Dommeldal is slechts aan één zijde bestemd als 'Groen', aan de andere zijde als agrarisch gebied met waarden. Aan de bestemming 'Groen' zal in de doeleindenomschrijving worden toegevoegd dat gronden met deze bestemming ook bedoeld zijn om de bestaande natuurwaarden in stand te houden. Daarnaast zal eenzelfde wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten behoeve van een eventuele wijziging van de bestemming in 'Natuur'. - De plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo" is bepaald aan de hand van de begrenzingen van overige, recent geactualiseerde bestemmingsplannen. Aanpassing van de plangrens is dan ook niet aan de orde. De plangrenzen van de bestemmingsplannen betekenen niet dat de LEZ afgesneden wordt. De provinciale Interimstructuurvisie vormt het kader van de LEZ. De loopt te r plaatse gweoon door.
<u>Thema Land- en Tuinbouw</u> - De beleidsnota TOV (2007) en de beleidsnota Glastuinbouw (2006) zijn niet correct opgenomen in het plan. Permanente TOV's moeten gerealiseerd worden binnen het bouwblok of eventueel een differentiatievlak. De regeling (bv. artikel 3.6.1) die deze voorzieningen verspreid liggend in het buitengebied mogelijk maakt schaadt de provinciale belangen. - Het aanduiden van kassen als teeltondersteunende voorzieningen kan in combinatie met de regels van de bestemming 'Agrarisch' leiden tot ongewenste	- In de beleidsnota TOV (2007) is aangegeven dat permanente teeltondersteunende voorzieningen moeten worden gebouwd binnen het bestaande bouwblok. Als de ruimte binnen dit bouwblok te beperkt is, kan een vergroting van het bouwblok worden aangevraagd. Deze regeling is in het bestemmingsplan vertaald in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6.1, door als voorwaarde op te nemen dat de voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak'. Er is dan ook geen sprake van strijd met het provinciale beleid. Daar waar bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen aanwezig zijn in het plan wordt een differentiatievlak opgenomen op de verbeelding. - In de wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen dat deze niet gebruikt mag worden voor het oprichten van teeltondersteunende kassen. Hoewel hier binnen de gemeente Geldrop-

ontwikkelingen.	Mierlo niet vaak sprake van zal zijn, kan aan een aanvraag voor het oprichten van ondersteunende kassen buitenplans medewerking worden verleend, als de aanvraag tenminste past binnen het geldende beleid. Binnenplans zullen na deze aanpassing geen mogelijkheden meer bestaan om medewerking te verlenen.
<u>Thema cultuurhistorie:</u> -Niet alle cultuurhistorische waardevolle terreinen zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. -Het archeologisch monument bij De Trimpert moet worden beschermd. Geadviseerd wordt dit op te nemen als archeologisch waardevol gebied met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.	- Na overleg met de provincie is geconstateerd dat de provinciale zonering is gevolgd voor wat betreft de archeologische monumenten en gebieden met (middel-)hoge verwachtingswaarde. Naar aanleiding van de reacties van de Klankbordgroep en heemkundekringen worden de terreinen met cultuurhistorische waarde aangevuld. -Dit gebied is aangeduid als archeologisch waardevol (bestemming 'Waarde - Archeologie 1'). De bijbehorende planregels zien op bescherming van de aanwezige archeologische waarden, zoals verwoord in de bestemmingsomschrijving.

14. Instantie	
Waterschap Aa en Maas - Drs. P. Sennema, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch	
Samenvatting reactie	Verwerking reactie
- Het waterschap Aa en Maas sluit zich aan bij de reactie van waterschap de Dommel op het voorontwerp plan. Dit met uitzondering van de opmerking op pagina 4; verzocht wordt zowel de wijzigingsbevoegdheid van water naar agrarische te handhaven én een wijzigingsbevoegdheid naar natuur toe te voegen. - Het waterschap gaat er van uit dat de gemeente de bufferzone van de Natte Natuurparel hanteert zoals deze is vastgelegd in het Reconstructieplan. - Verzocht wordt in de toelichting bij de beschrijving van het grondwater een kaartje op te nemen met de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstanden). - Verzocht wordt op diverse plekken in de toelichting en plankart de benaming 'waterschap' te vervangen door 'waterschappen'. - Verzocht wordt de uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen over te nemen in de toelichting. - Bij functieverruiming, zoals opgenomen op blad 3 van het overleg met de waterschappen (d.d. 24-10-2009) over het concept voorontwerp niet de omschrijving 'tijdelijke opvang' hanteren. Aangeven dat het mede de reserveringsgebieden waterberging betreft.	Voor de vooroverlegreactie van waterschap de Dommel en het gemeentelijk standpunt daarop wordt verwezen naar punt 7 van deze Nota van Vooroverleg. De wijzigingsbevoegdheid naar 'Agrarisch' wordt behouden. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid naar de functie 'Natuur' toegevoegd. De planregels worden aangepast. Deze aannahme van het waterschap is correct. De zonering zoals opgenomen in de vastgestelde Reconstructieplannen wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Dit kaartje wordt toegevoegd. De toelichting wordt aangepast. De toelichting wordt aangepast. In de planregels worden de wijzigingen niet doorgevoerd aangezien de aanlegvergunningstelsels telkens betrekking hebben op een concreet gebied, waar één waterschap actief is. Het waterschap dat actief is ter plaatse van de aangevraagde vergunning zal worden geraadpleegd. In de toelichting is gerelateerd aan de uitgangspunten van beide waterschappen en wordt voor het overige naar het eigen beleid van deze waterschappen verwezen. Hiermee worden de belangen van de waterschappen voldoende gewaarborgd. Deze opmerking heeft betrekking op het gespreksverslag van 29 oktober 2008. Dit verslag staat hier niet ter discussie.

- Bepalingen omtrent ondergronds bouwen zo formuleren dat plaatsen van stuwen direct mogelijk is.	Artikel 23 van de planregels wordt aangepast om het oprichten van stuwen binnen deze bestemming mogelijk te maken.
---	---

Bijlage 9

Nota inspraak

**NOTA VAN INSPRAAK VOORONTWERP
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
GELDROP-MIERLO
en GEBIEDSVISIE VOOR
BEBOUWINGSCONCENTRATIES**

Geldrop-Mierlo, 18 augustus 2009

Het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft in de periode van 25 maart 2009 tot en met 6 mei 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door een aantal personen en instanties een inspraakreactie ingediend tegen het plan. De mogelijkheid bestond om zowel mondeling als schriftelijk een reactie te geven. Daar waar door dezelfde persoon zowel mondeling als schriftelijk een reactie is ingediend, zijn deze samengevoegd. De schriftelijke reacties en de verslagen van de mondelinge reacties zijn als bijlage aan deze Nota toegevoegd.

In voorliggende Nota wordt gebruik gemaakt van een aantal afkortingen. Voor de volledigheid is op de laatste pagina een afkortingenlijst opgenomen.

De inhoud van deze inspraakreacties wordt hieronder kort samengevat. Daarbij wordt het gemeentelijke standpunt gegeven op de ingediende inspraakreactie.

1. Indiener inspraakreactie	
Mario Geerts, makelaars O.G. namens de heer H.J.M.J. Coolen - Marktstraat 58a te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
De reactie richt zich op de percelen gemeente Mierlo, sectie L, nummers 174 en 175 ('Eindhovenskanaal') en sectie L, nummer 779 ('Doornweg'). Voor een deel van de gronden is de bestemming 'Natuur' opgenomen. De gronden hebben echter (ook) een functie als cultuurgrond. Verzocht wordt dan ook om ten minste de bestemming 'Cultuurgrond en bos' op te nemen. Daarnaast wenst de eigenaar ter plaatse een kleinschalige woongemeenschap voor geestelijke en/ of lichamelijke gehandicapten en kinderen met autisme en ADHD te realiseren. Ten behoeve hiervan wordt verzocht de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden/ wonen' op te nemen, of minimaal een wijzigingsbevoegdheid hiertoe.	De betreffende gronden zijn voor een deel door Rijk en provincie aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Voor deze gronden is al eerder vastgelegd dat gestreefd wordt naar behoud en ontwikkeling van natuur. Hiertoe wordt een passende bestemming, zijnde 'Natuur' opgenomen. De overige gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw overig. Aan deze gronden wordt dan ook de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Hiermee wordt de agrarische productiefunctie positief bestemd. De gronden zullen hiertoe op de Verbeelding herbegrensd worden. Voor het overige hebben de gronden geen expliciete cultuurhistorische waarde, die in het bestemmingsplan geregeld zou moeten worden. In het verleden is reeds overleg gevoerd met indiener over de ontwikkeling van een woongemeenschap met zorgfunctie ter plaatse. Mede na overleg met de provincie is dit verzoek afgewezen. Hierbij spelen de volgende argumenten een rol: - Verstening in het buitengebied wordt tegengegaan. Ter plaatse zou het gaan om realisatie van een nieuw bouwblok voor een niet-buitengebied gebonden functie. Realisatie van nieuwe bebouwing voor dit type functies is ongewenst; - De gronden grenzen direct aan het Eindhovens kanaal, dat is aangewezen als Ecologische verbidingszone. Er bestaan plannen om dit gebied opnieuw in te richten om de natuurfunctie te versterken. Het realiseren van een intensieve, bebouwde functie is hiermee in strijd; - Voor het gebied Brandevoort heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige afronding plaatsgevonden. Realisatie van een nieuwe bebouwde functie in dit gebied ten noorden van het Eindhovens kanaal zou afbreuk doen aan de inrichting van Brandevoort en directe omgeving. Gezien voornoemde argumenten worden zowel een directe bestemming als een wijzigingsbevoegdheid

	niet wenselijk geacht. Dit deel van de inspraakreactie geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het plan.
--	---

2. Indiener inspraakreactie

Crijns Rentmeesters namens de heer Steenbakkers - Trimpert 34 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
De inspraakreactie richt zich tegen de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. In het verleden is verzocht om aan de Aardborstweg 2 Ruimte voor Ruimte of BIO-woningen te mogen bouwen. In de gebiedsvisie is de betreffende locatie aangewezen als 'ontwikkelingslocatie rood of groen'. Verzocht wordt de aanduiding van de locatie te wijzigen in 'ontwikkelingslocatie rood' of 'ontwikkelingslocatie rood en groen'. Daarnaast wordt het college verzocht een principe-uitspraak te doen over de ontwikkeling van 2 woningen op deze locatie, overeenkomstig het al eerder ingediende verzoek.	Op de 'ontwikkelingslocatie rood of groen' is een kwaliteitsslag gewenst ten opzichte van de huidige situatie. Dit kan plaatsvinden door een groene of een gecombineerd groen-rode ontwikkeling. Bij woningbouwontwikkelingen geldt dat deze plaats zullen moeten vinden in combinatie met de regeling Ruimte voor Ruimte. Zoals in de tekst van de Gebiedsvisie ('Visie Trimpert') is aangegeven, is de locatie aan de Aardborstweg in beeld voor nieuwe bebouwing middels Ruimte voor Ruimte/ BiO. Door toepassing van deze regelingen is het behalen van kwaliteitswinst in het buitengebied van Brabant gegarandeerd. Deze inspraakreactie noodzaakt niet tot aanpassing van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

3. Indiener inspraakreactie

Crijns Rentmeesters namens de heer Breedveld - Voortje 17 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
De reactie betreft de (voormalige) percelen Voortje 17 en 52, waarvoor in het verleden de Regeling Beëindiging Veehouderij-takken (RBV) is toegepast. De in het voorontwerp opgenomen bestemmingen 'Agrarisch met waarden 3' en 'Wonen' worden niet beschouwd als passende herbestemming voor deze locaties. Er zal een voorstel gedaan worden over de toekomst van de locaties. Aangegeven wordt dat dit doorvertaald dient te worden in het ontwerp-bestemmingsplan.	Het voorstel over de toekomstige invulling van de locaties ontbreekt volledig. Gezien het gebruik van de afgelopen 10 jaar is gekozen voor het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Voortje 17. De overige gronden zijn in de afgelopen 10 jaar gebruikt als agrarische productiegrond en zijn dan ook als zodanig bestemd. Hierbij is de bestemming afgestemd op de zonering uit de provinciale Interimstructuurvisie en Paraplunota. Deze inspraakreactie noodzaakt niet tot aanpassing van het plan.

4. Indiener inspraakreactie

Crijns Rentmeesters namens de heer J.P. Swinkels - Broekstraat 26 - 28 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
De inspraakreactie richt zich tegen de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Voor de locatie Broekstraat 26 - 28 is principegoedkeuring toegezegd (correspondentie 2008 en 2009) voor de herontwikkeling van de locatie met 4 grondgebonden eensgezinswoningen. Het ter plaatse aanwezig agrarisch bedrijf zal verplaatsen. Als gevolg hiervan kan geen gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In de gebiedsvisie is de locatie aangeduid als 'transformatie-locatie'. In de tekst wordt aangegeven dat woningbouw voor vrijkomende agrarische locaties zich beperkt tot Ruimte voor Ruimte. Dit is niet in overeenstemming met de afspraken die	De bedrijfsverplaatsing is voor deze locatie al concreet. In het verleden hebben wij besloten mee te werken aan de beschreven ontwikkeling. Hierbij wordt niet letterlijk de Ruimte voor Ruimte regeling toegepast. De tekst uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties zal hierop aangepast worden. Voor de beoogde ontwikkelingen ter plaatse wordt een afzonderlijk planologisch traject doorlopen.

voor deze locatie zijn gemaakt. Daarnaast wordt aangegeven dat de in de planregels opgenomen maximale hoogte van 4,5 meter voor bijgebouwen bij bedrijfswoningen functioneel niet praktisch is. Voorgesteld wordt om dit te verhogen naar 6 meter.	De opgenomen maximale hoogte van 4,5 meter voor bijgebouwen is overeenkomstig de regeling van alle geactualiseerde kernplannen in onze gemeente. Deze lijn wordt ook in dit bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” doorgetrokken. De hoogte van 4,5 meter biedt voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen. Door het maximeren van de hoogte is er duidelijker onderscheid tussen de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en de, bij de bedrijfswoning horende, bijgebouwen.
---	--

5. Indiener inspraakreactie

Van Tilborg VOF - Broekstraat 75 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Verzocht wordt het bouwblok in noordelijke richting te vergroten om hier in de toekomst nog een extra stal te kunnen plaatsen. Volgens het streekplan zou een grondgebonden bedrijf in de agrarische hoofdstructuur - landbouw naar 2,5 ha. kunnen uitbreiden. In het plan is dit beperkt tot 1,5 ha. Binnen het bouwblok is de aanduiding ‘aw’, zijnde archeologische waarden, opgenomen. Naar mening van indiener kan dit niet binnen een bouwblok van een agrarisch bedrijf.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Broekstraat 75 wordt een volwaardig melkveebedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook aan de noordzijde ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). De verbeelding wordt hiertoe aangepast. Uitbreiding van agrarische bouwblokken is mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is een maximale maat opgenomen, gezien de mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische impact. Voor grotere uitbreidingen geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding, waarbij een separate planologische-procedure het aangewezen instrument is. De aanduiding ‘aw’ is opgenomen voor de cultuurhistorisch waardevolle panden in het plangebied. Deze panden zijn op de verbeelding specifiek aangeduid omdat hier, onder voorwaarden, woningsplitsing mogelijk is. Voor de leesbaarheid en duidelijkheid van het plan wordt de aanduiding ‘aw’ aangepast naar ‘cw’ = ‘cultuurhistorische waarden’ voor deze en de overige locaties. De verbeelding wordt aangepast en de regels worden hierop afgestemd.

6. Indiener inspraakreactie

J.T. van Duijnhoven - Broekstraat 67 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Naar aanleiding van een gesprek en het gespreksverslag wordt de verwachting uitgesproken dat de woonbestemming wordt vervangen door de bestemming ‘Agrarisch - bouwvlak’. Daarnaast wordt verzocht het bouwblok te vergroten om voor de toekomst te voldoen. Voorgesteld wordt de vergroting naar achter te	Ter plaatse is reeds vele jaren een tuinbouwbedrijf aanwezig. Conform het feitelijk gebruik wordt de bestemming ‘Agrarisch - bouwvlak’ toegekend aan dit perceel. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële

laten plaatsvinden, 55 meter vanaf de huidige bebouwing.	agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Broekstraat 67 wordt een volwaardig tuinbouwbedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook aan de achterzijde ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). De verbeelding wordt hiertoe aangepast.
Van indiener is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ontvangen. De inhoud van deze reacties is gelijk.	

7. Indiener inspraakreactie	
De heer A. van Lith - Gijzenrooi 8 te Geldrop	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Aangegeven wordt dat er zoveel claims op de gronden komen te liggen dat de vraag ontstaat of landbouw nog gewenst is. In verband met welzijnseisen is er in de toekomst meer ruimte nodig voor het houden van dieren. Hiervoor zijn reeds plannen ingediend (oktober 2008). Verzocht wordt het bouwblok hiertoe uit te breiden. In de regels is een maximale uitbreidingsmaat van 15% opgenomen in verband met dierwelzijnseisen. Aangegeven wordt dat hiervoor geen wettelijke (boven)maat bestaat. Op het bedrijf is een caravanstalling aanwezig. De omvang hiervan binnen de bebouwing bedraagt meer dan 1.000 m². Dit is sinds 2002 vergund. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.	Zoals ook in de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” is vastgelegd is het streven verschillende functies en waarden te beschermen. In § 4.1 van de NvU zijn de hoofd- en subdoelen voor het plangebied vastgelegd, evenals de bijbehorende uitgangspunten. Uit § 4.1 blijkt dat onze gemeente ruimte wil bieden aan de landbouw, maar daarbij ook andere waarden (natuur, archeologie, recreatie e.d.) zoveel mogelijk wil behouden en versterken. De agrarische bedrijfsvoering dient dan ook in balans plaats te vinden met de omgeving. Het bouwblok wordt dusdanig aangepast dat de ingediende ontwikkeling hierbinnen mogelijk is (conform geldende begrenzing in het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Geldrop). De verbeelding wordt aangepast. Het is correct dat in de Reconstructieplannen geen maximale omvang is opgenomen voor uitbreiding in verband met dierenwelzijn. Gezien de omvang van de aanwezige intensieve veehouderijen in de gemeente Geldrop-Mierlo biedt het uitbreidingspercentage van 15% voldoende mogelijkheden voor bestaande bedrijven om te voldoen aan de dierwelzijnseisen. De mogelijkheid voor ontwikkeling van intensieve veehouderijen is afhankelijk van de ligging in extensiveringsgebied of verwevingsgebied. De maximale maat van 1,5 ha voor verwevingsgebieden is opgenomen om de handhaafbaarheid van het plan te garanderen en de invloed op de ruimtelijke uitstraling te kunnen controleren. Vergrotingen, groter dan 1,5, zijn eventueel wel mogelijk middels een buitenplanse procedure, indien wordt aangetoond dat het een duurzame locatie betreft. Hierbij geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding. In januari 2003 hebben wij besloten over de caravanstalling op de locatie Gijzenrooi 8. De regeling voor de locatie Gijzenrooi 8 wordt op de verbeelding en in de regels aangepast. In de regels wordt opgenomen dat in pandig 1.750 m²

Ook vindt er buiten caravanstalling plaats. Ook hierop wordt verzocht het plan aan te passen.	bedrijfsgebouwen gebruikt mogen worden voor statische opslag. Daarnaast wordt hier opgenomen dat binnen het op de verbeelding nader aangeduide gebied maximaal 20 kampeermiddelen gestald mogen worden.
---	---

8. Indiener inspraakreactie	
De heer J.J.C.J. van Gennip - Broekstraat 42 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Door indiener zijn een aantal inhoudelijke en tekstuele aanmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren gebracht. Te weten: “a. Legendablad gebiedsvisie: Bij het Broek staat gemeentegrens Geldrop terwijl het een in Mierlo gelegen gebied is. b. Artikel 10: Hoe hoog mogen hoogspannings masten zijn of worden (4m) of gaan deze ondergronds?? c. Artikel 17.1.e: 'meilieuzone-leidingstrook' d. Artikel 18.2.1 .a: net meer dan 1 is dat ??? e. Artikel 14.2.3.a: Waarom inhoud woning 500m³ terwijl overal de inhoud is 650 of 750m³ f. Artikel 13 en 14: bijgebouwen 50m² terwijl op andere plaatsen 80m² g. Artikel 19.2.3: Bedrijfswoning 750m³ en is geen landbouw. h. Artikel 20.2.2 a,b en c: Goothoogte 8m, bouwhoogte 10m, in artikel 4.2.2 respectievelijk 6 en 12m. Waar staat de onder c vernoemde 'Tabel-Sport-Manege'??	Op de inspraakreactie wordt puntsgewijs gereageerd; a. In algemene legenda bij de Gebiedsvisie staat inderdaad 'gemeentegrens Geldrop'. Dit wordt aangepast naar 'gemeentegrens Geldrop-Mierlo'. De Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties wordt hiertoe aangepast. b. De regeling voor hoogspanningsmasten wordt aangepast. Uit informatie van netwerkbeheerder TenneT is gebleken dat de masten een maximale hoogte hebben van 55 meter. Deze omvang wordt dan ook opgenomen. De planregels worden aangepast. c. Het betreft een typfout. Deze wordt hersteld. d. Het betreft een typfout. Het woord 'net' wordt vervangen door 'niet'. e. De maximale inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen dient 750 m³ te bedragen. Voor alle overige (bedrijfs)woningen wordt een maximale inhoud van 650 m³ opgenomen. Bij de betreffende bestemming 'Maatschappelijk' zijn geen bedrijfswoningen aanwezig. Deze zijn ook ongewenst bij deze functie. Mede als gevolg van de reactie van de provincie Noord-Brabant in het kader van het vooroverleg wordt de regeling 14.2.3 verwijderd. f. Mede overeenkomstig het gestelde in de NvU mag de maximale oppervlakte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen 80 m² bedragen. Uitsluitend bij de bestemming 'Horeca' (artikel 13) is sprake van bedrijfswoningen met evt. bijgebouwen. In artikel 13.2.4 onder b. wordt de toegestane oppervlakte dan ook aangepast. De regeling onder 14.2.3 en 14.2.4 wordt in zijn geheel verwijderd vanwege het ontbreken van bedrijfswoningen en bijgebouwen. De planregels worden hierop aangepast. g. Verwezen wordt naar het standpunt onder 'e'. h. De maatvoering is specifiek toegespitst op de enige manege in het plangebied (Arkweg). De regeling wordt, waar nodig aangevuld. De verwijzing naar de tabel wordt verwijderd. De planregels worden hierop aangepast. i. De regeling wordt aangevuld met bepalingen

i. Artikel 20: Is een bedrijfswoning toegestaan?? En zo ja hoe groot (nooit meer dan 750m³) etc j. Artikel 33.2.e: vermoedelijk strijdig met bouwbesluit (gemiddelde hoogte 2,25m) k. Op kaarten Waarde-archeologie 1 en 2 is geen onderscheid op kaart. Welk is waar?? Wijkt vermoedelijk ook af van provinciale kaart. l. Hoofdstuk 1 Begrippen: Omschrijving bestemmingsplan is niet duidelijk wat is een GML-bestand en NL.IMRO weet mijn computer ook niet. Bedrijfswoning/dienstwoning geen begrijpbare omschrijving Bijgebouw niet duidelijk waar wat onder valt bv. Werkplaats, garage, kantoor, praktijkruimte, aan huis gebonden beroep, detailhandel. Kampeerberderij geen omschrijving Kampeerterein geen omschrijving Plattelandskamer geen omschrijving Recreatief nachtverblijf geen omschrijving Verbrede landbouw geen omschrijving m. 3.3.3c regenkapten moeten meer dan 2 meter kunnen zijn. n. 3.3.4 d en e mestzak kan hooguit 200m³ zijn is erg weinig o. 3.4 a teeltondersteunende voorzieningen is strijdig met 3.3.2 p. 4.1.b.1 Bedrijfswoning niet toegestaan Waar staat dit op de kaarten vermeld??	voor de bedrijfswoning. Deze is reeds aanwezig op het perceel. De maatvoering wordt hierop toegesneden. De planregels worden hierop aangepast. j. Het is correct dat deze regeling zou kunnen leiden tot strijdigheid met het bouwbesluit. Daarom wordt ervoor gekozen de inhoudsmaat uit de regels te verwijderen. De planregels worden hierop aangepast. k. Vanwege de, door het rijk verplichte, SVBP-systematiek (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) zijn de waarden niet op een andere manier aan te duiden. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar, waarmee eenvoudig bepaald kan worden wat voor welke locatie geldt. De begrenzing van de archeologische (verwachtings-)waarde is overgenomen van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Hiertussen bestaat dan ook geen afwijking. l. GML-bestand en NL.IMRO betreft de technische aspecten, noodzakelijk voor de digitale ontsluiting van het plan. In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat met deze bestandstypen gewerkt moet worden. De opgenomen begripsomschrijving voor bedrijfswoning is niet volledig. Deze wordt aangevuld. De planregels worden aangevuld. De regeling voor bijgebouwen wordt aangepast en aangevuld. De planregels worden aangepast. De genoemde begrippen worden toegevoegd in artikel 1 en voorzien van een omschrijving. De planregels worden aangevuld. m. De hoogtemaat voor regenkapten wordt verhoogd tot 2,5 meter. De planregels worden aangepast. n. De regeling voor permanente mestopslagvoorzieningen wordt dusdanig aangepast dat deze alleen nog op het bouwblok mogelijk zijn. Daarbij wordt de maximale maat aangepast. De planregels worden aangepast. o. Artikel 3.4.a betreft gebruiksregels voor TOV, voor zover dit geen bouwwerken zijn (bv. grondfolies). Artikel 3.2.2 gaat over de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die op deze gronden worden toegestaan, specifiek gericht op TOV. Aangezien deze regelingen zich op 2 verschillende aspecten richten is geen sprake van strijdigheid. p. Deze aanduiding is op de verbeelding niet opgenomen. De regeling kan dan ook verwijderd worden. De planregels worden aangepast. q. Binnen deze bestemming zijn 5 eenheden voor nachtverblijf toegestaan. Buiten de bebouwingsconcentraties mag de omvang 100
--	--

q. 4.1.e recr. nachtverblijf, 5 eenheden 500/600m ² is niet duidelijk wat dat betekend??	m ² per eenheid recreatie nachtverblijf bedragen, binnen bebouwingsconcentraties bedraagt de maximale omvang 120 m ² per eenheid.
r. 4.1.h plattelandskamer wat zijn dat en 300 gedeeld door 50 is 6 zie e. 50 2 m/z 50m ² ?	r. Het begrip 'plattelandskamer' wordt toegevoegd in de begripsomschrijving, zie ook l. De planregels worden aangepast. Verwacht wordt dat uw vraag zich verder richt op de opgenomen bepaling '50 2'. Deze is niet correct, hier ontbreekt een 'm'. In de planregels wordt dit aangepast naar '50 m ² '. De planregels worden aangepast.
s. 4.1.i Wat zijn regels voor een kampeerboerderij b.v. Kasteelweg 21??	s. De genoemde (mini-)camping aan de Kasteelweg is gelegen op agrarische gronden bij een burgerwoonbestemming. Binnen deze bestemming dienen hiertoe regels opgenomen te worden. Artikel 3 van de planregels wordt aangepast.
t. 4.2.5h 30m ² hoe wil je de mestilo overkappen van 2500m ³	t. Gebruikelijk is dat een mestilo is afgedicht met zeil of dergelijk materiaal. Wij gaan er van uit dat geen overkappingen boven mestilo's gerealiseerd hoeven worden. Ruimtelijk is dit eveneens ongewenst. De genoemde overkapping betreft een afzonderlijk bouwwerk dat mogelijk op het agrarisch bouwvlak gewenst is.
u. 4.5.1.b.3 bebouwingsconcentratie 600 of 750 zie 9.5.3 of toelichting	u. De regeling in artikel 9.5.3 betreft een volledige bestemmingswijziging. Dit terwijl het in artikel 4.5.1 gaat om een verbrede activiteit, naast de agrarische hoofdfunctie. De opgenomen omvang is dan ook op beide plekken correct.
v. 4.6.4 a wel erg mager als alleen maar cultuurhistorisch waardevolle panden mogen worden gesplitst. Dit zijn meestal boerderijen zonder fundering alles moet worden afgebroken en opnieuw opgebouwd. Moet gelden voor alle boerderijen/woningen of in ieder geval binnen bebouwingsconcentraties.	v. Verdere verstening van het buitengebied is ongewenst. Door het beperken van nieuwe woonfuncties (in bestaande of nieuwe bebouwing) wordt hieraan een bijdrage geleverd. Mede daarom wordt woningsplitsing beperkt tot cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze regeling is opgenomen om het behoud van deze waardevolle panden voor de toekomst veilig te stellen.
w. 4.6.5 a recreatieve voorzieningen, aanvullen met bebouwingsconcentratie 600/750 m ²	w. Voor bebouwingsconcentraties geldt inderdaad een aanvullende regeling. Artikel 4.6.5 wordt aangevuld met een bepaling, zoals opgenomen in artikel 9.5.3 onder b. De planregels worden aangepast.
x. 4.6.7.d aanvullen met bebouwingsconcentratie 600m ²	x. Gezien het bepaalde in de NvU en toelichting wordt binnen bebouwingsconcentraties extra ruimte geboden voor semi-agrarische bedrijven. Dit dient doorvertaald te worden in de regels. De planregels worden aangepast.
y. 4.6.8.b aanvullen met bebouwingsconcentratie 375m ²	y. Gezien het bepaalde in de NvU en toelichting wordt binnen bebouwingsconcentraties extra ruimte geboden voor zorgvoorzieningen. Dit dient doorvertaald te worden in de regels. De planregels worden aangepast.
	z. Verwezen wordt naar het standpunt onder 'm'.
	aa. Het betreft permanente teeltondersteunende voorzieningen. Gezien de mogelijke impact op

hh. 4.1.f 25 kampeermiddelen strijdig met toelichting pag.37 Indien niet strijdig ook wijzigen bij 24.4.c.1 en in de toelichting, ii. 4.1.g trekkershutten ook toestaan bij artikel 24. jj. In de Termeerstraat staan 3 woningen ingetekend vermoedelijk ruimte voor ruimte is hier nog meer terrein voor gereserveerd en waar en wat zijn de bepalingen of is Art. 24 van toepassing, kk. Inhoud woning alleen bij Artikel 4 750m³ laten (is agrarisch-bouwvlak) en bij Art.9, 16 en 19 verlagen naar 650m³ of bij Artikel 13, 14 en 24 ook wijzigen in 750m³. ll. 4.3.2.a Woonunits 6 maanden, kamperen mag volgens toelichting pag. 37 7,5 maand per jaar. Is het woonunits en kamperen?? mm. Opslag hooirollen wel toestaan als deze aan een bepaalde kleur voldoen? nn. Nieuw vestiging van een agrarisch bedrijf, is dit volgens het bestemmingsplan nog wel mogelijk?	bedrijfswoning is toegestaan. De planregels worden hiertoe aangepast. hh. In de gemeente beleidsnota 'Recreatie in het buitengebied' en de NvU is nadrukkelijk gekozen voor 15 kampeermiddelen per locatie. Uitsluitend voor bebouwingsconcentraties is in de NvU een uitzondering gemaakt: hier zijn 25 kampeermiddelen toegestaan. Beoogd is deze regeling ook op te nemen in het bestemmingsplan. In artikel 4.1.f van het voorontwerp is aangegeven dat bij de agrarische bedrijven in bebouwingsconcentraties 25 plaatsen zijn toegestaan. Deze regeling komt overeen met het bepaalde in de NvU. De beschrijving in de toelichting wordt aangepast. ii. Trekkershutten worden ook toegestaan bij burgerwoningen in het buitengebied, aangezien deze functie valt onder 'kampeermiddelen'. De planregels worden hierop aangepast. jj. Het betreft ter plaatse inderdaad woningen die met de Ruimte voor Ruimte regeling ontwikkeld worden. Er zijn meerdere van dergelijke initiatieven geweest in het verleden. Deze zijn echter nog niet dermate concreet dat die ontwikkeling bestemd kan worden in het bestemmingsplan. kk. Verwezen wordt naar het standpunt onder 'e'. ll. Indien voldaan wordt aan de, in het bestemmingsplan opgenomen, regeling is het mogelijk de activiteiten te combineren. De agrarische functie dient daarbij te allen tijde de hoofdfunctie te blijven. mm. Planologisch-juridisch is geen regeling mogelijk waarmee de ene kleur rollen wel wordt toegestaan en de andere kleur niet. Opslag is buiten het bouwblok dan ook niet toegestaan. Om de duidelijkheid van het plan te vergroten wordt het begrip 'hooirollen' vervangen door 'hooibalen'. De planregels worden aangepast. nn. Dit is niet als (in)directe mogelijkheid opgenomen in het bestemmingsplan, mede gezien de complexiteit en mogelijke ruimtelijke impact. De NvU bepaald dat dit alleen nog sporadisch van toepassing is voor verplaatsters. Indien een dergelijk initiatief zich aandient dient hiervoor een separate procedure doorlopen te worden. Hierbij geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding. oo. Gezien de complexiteit en mogelijke ruimtelijke impact is deze regeling niet direct opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Indien een dergelijk
--	--

oo. Toelichting pag. 14 Rood voor Groen. Kan ik niet vinden in het bestemmingsplan, pp. Artikel 24 wonen komt er naar mijn mening zeer karig vanaf in het bestemmingsplan. Ik zag dan ook graag forse verbeteringen en tevens nieuwbouw mogelijkheden binnen bebouwingsconcentraties, qq. Is bouwen mogelijk op plekken waar vroeger een woning/boerderij heeft gestaan welke in het verleden is afgebroken. Door indiener wordt verzocht om de aangedragen voorstellen verbeteringen en vragen terdege in overweging te nemen, bij het opstellen van het bestemmingsplan.	initiatief zich aandient dient hiertoe een afzonderlijke procedure gevolgd te worden. pp. Burgerwoningen zijn feitelijk een gebiedsvreemd functie in het buitengebied. Vanuit het verleden is het aantal sterk gestegen, maar er wordt terughoudend met deze functie omgegaan. Dit mede ter voorkoming van een verdere verstening van het landelijk gebied. De opgenomen bepalingen zijn vrijwel geheel conform het provinciale beleid voor het buitengebied en de uitgangspunten voor wonen zoals die zijn vastgelegd in de NvU. Voor de inhoud van burgerwoningen wordt meer ruimte geboden dan in het verleden werd toegestaan. De mogelijkheden zijn eveneens sterk verruimd ten opzichte van de geldende regeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Mierlo". qq. Hiervoor worden geen mogelijkheden geboden in het plan. Ook staat het (overige) gemeentelijk en provinciaal beleid dit niet toe.
---	---

9. Indiener inspraakreactie

G.J.M. Raaijmakers - Heezerweg 10 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen het vervangen van de agrarische bestemming door een woonbestemming. Op de locatie zal een agrarisch bedrijf ontwikkeld worden in de vorm van een paardenhouderij met minimaal 6 paarden. Verzocht wordt de agrarische bestemming voor de locatie te handhaven. Er wordt nog een ondernemingsplan aangeleverd. Van indiener is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Naast het bovenstaande is in de mondelinge reactie gevraagd naar de mogelijkheden voor woningsplitsing op het perceel.

Reactie gemeente

Door indiener is (nog) geen ondernemingsplan aangeleverd. Vooralsnog wordt volstaan met de bestemming 'Wonen - VAB', die aansluit bij de feitelijke situatie ter plaatse. Deze inspraakreactie geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Woningsplitsing is, conform artikel 4.6.4 en 24.5.2, mogelijk voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het pand Heezerweg 10 is niet als zodanig aangewezen.

10. Indiener inspraakreactie

VOF de Eendenpoel, F.M.J. van den Wittenboer, M.H. van den Wittenboer, J.A.F.M. van den Wittenboer - Eendenpoel 16 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Het toegekende bouwblok wijkt af van het bouwblok zoals dat is opgenomen in het plan buitengebied (1983) en het wijzigingsplan voor deze locatie (2003). Volgens het streekplan zou een grondgebonden

Reactie gemeente

Het bouwvlak op de verbeelding wordt aangepast aan de feitelijke situatie. De verbeelding wordt aangepast.

Bij de actualisering van het bestemmingsplan

bedrijf in de GHS - landbouw naar 2,5 ha. kunnen uitbreiden. In het plan is dit beperkt tot 1,5 ha. Dit kan consequenties hebben voor de toekomst van het bedrijf. Het plan zou moeten gelden voor komende 10 jaar. Verzocht wordt om de bouwblokken ook op deze toekomstperiode te richten. Er is een efficiënt bouwblok van ten minste 1,5 ha nodig voor komende 5 jaar. Gevraagd wordt om ruimte te bieden naast de jongveestal. Op het bouwblok en de omliggende gronden is 'archeologische waarden 2' toegekend. In dit gebied heeft echter 35 jaar geleden ruilverkaveling plaatsgevonden, waarbij de gronden zijn geroerd. Indiener is dan ook van mening dan een aanlegvergunningstelsel hier niet aan de orde is. Van indiener is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ontvangen. De inhoud van deze reacties is gelijk.	"Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Eendenpoel 16 wordt een volwaardig melkveebedrijf met ondergeschikte varkenstak geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als GHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook aan de achterzijde ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). De verbeelding wordt hiertoe aangepast. De begrenzing van gebieden met archeologische (verwachtings-)waarde is gebaseerd op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart aangezien de gemeente nog niet over vastgesteld beleid over dit thema beschikt. Zodra gemeentelijk beleid is vastgesteld, zal dit worden overgenomen. De in artikel 27.3.1 opgenomen regeling zal daarnaast dusdanig worden aangepast dat slechts bij bewerking van gronden dieper dan 0,40 meter een aanlegvergunning noodzakelijk is. Voor de gebieden met archeologische (verwachtings)waarde geldt dat onderzoek uitsluitend plaats hoeft te vinden als nieuwe bodemingrepen worden uitgevoerd daar waar de bodem de afgelopen jaren niet eerder geroerd is. Op dat moment is het mogelijk archeologische resten te treffen. Deze ingreep is zowel buiten als binnen het bouwblok mogelijk.
--	---

11. Indiener inspraakreactie

W.M.T. van Vlerken - Voortje 10 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Indiener geeft aan dat zijn bouwblok in het voorontwerp niet correct is. Er is een vergunning verleend voor een werktuigenloods, dit dient aangepast te worden. Voorstaande is door indiener ook op tekening weergegeven.

Reactie gemeente

De nieuwe loods is gesitueerd binnen het geldend bouwblok. Op 29-01-2009 is de bouwvergunning verleend. Het bouwblok wordt aangepast conform de geldende regeling. De verbeelding wordt aangepast.

12. Indiener inspraakreactie

ZLTO namens de heer van de Boogaard - Eendenpoel 14 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Het in het voorontwerp opgenomen bouwblok is niet correct gezien de aanwezigheid van voerkuilen en een vergunning voor een loods. Verzocht wordt het bouwblok hierop aan te passen.

De opgenomen bufferzone natte natuurplek is

Reactie gemeente

Het bouwvlak wordt aangepast conform de feitelijk aanwezige (vergunde) situatie ter plaatse. Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Eendenpoel 14 wordt een volwaardig melkveebedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als GHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). De verbeelding wordt hiertoe aangepast. De begrenzing van de Natte Natuurplek en daarbij

naar mening van indiener te ruim. Deze is niet effectief en levert belemmeringen op voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt deze aan te passen. Indiener kan zich niet vinden in het feit dat 'gemakshalve' de provinciale indicatieve archeologische waardenkaart is overgenomen. Er dient een gebiedsgerichte inventarisatie gemaakt te worden. Daarbij is het op kaart niet duidelijk waar de Waarde - archeologie 1 en Waarde - archeologie 2 zich bevinden. Omtrent de op diverse plaatsen opgenomen regeling inzake grondbewerking dieper dan 30 cm. wordt aangegeven dat indiener zich hierin niet kan vinden en wordt verwezen naar de (algemene) reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden.	behorende bufferzone is reeds vastgelegd in het provinciale beleid (Reconstructieplan). Dit beleidskader van de provincie wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan wordt geen nieuwe afweging gemaakt over de begrenzing. Voor gronden, gelegen binnen de bufferzone, is voor een aantal werkzaamheden een aanlegvergunning nodig. Het aanlegvergunningstelsel geldt echter niet voor normaal onderhoud en/ of gebruik. Hiermee wordt getracht zo min mogelijk lasten op te leggen aan de normale agrarische bedrijfsvoering. Voor de aanwijzing van de gebieden met (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de provinciale kaart aangezien dit het enige geldende beleidskader vormt op dit gebied. Dit beleidskader is door de provincie gebiedsgericht opgesteld. Op dit moment is een Gemeentelijke archeologische beleidskaart in voorbereiding. Wanneer deze kaart wordt vastgesteld vóór vaststelling van het bestemmingsplan zal (alsnog) gebruik gemaakt worden van dit gemeentelijk beleid in het bestemmingsplan. Vanwege de, door het rijk verplichte, SVBP-systematiek (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) zijn de waarden niet op andere manier visueel aan te duiden. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar, waarmee eenvoudig bepaald kan worden wat voor welke locatie geldt. De dieptemaat voor grondbewerking wordt aangepast naar 0,40 meter. Deze maatvoering wordt ook door de provincie aanvaardbaar geacht. De planregels worden hiertoe aangepast. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van wettelijk vooroverleg.
---	--

13. Indiener inspraakreactie

Familie van den Boogaard - Eendenpoel 14 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt het bouwblok aan te passen aan de werkelijke situatie.

De agrarische gronden achter het bouwblok zijn bestemd als 'AW-3'. Het gebied is echter aangewezen als verwevingsgebied, waar de landbouw voorrang dient te krijgen.

Reactie gemeente

Het bouwblok wordt aangepast. De verbeelding wordt daartoe gewijzigd voor de locatie Eendenpoel 14.

De aanwijzing als extensiverings- of verwevingsgebied in het Reconstructieplan heeft uitsluitend betrekking op de geschiktheid van het gebied voor behoud/ ontwikkeling van intensieve veehouderij-bedrijven. Deze zonering richt zich slechts op één specifieke tak uit de agrarische sector. Voor het overige geldt de begrenzing van Agrarische Hoofdstructuur (AHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS) uit de provinciale Interimstructuurvisie. Afhankelijk van de waarden in een gebied is in het provinciale beleid één van deze (sub-)zones toegekend. Deze zijn vervolgens

Ook wordt aangegeven dat de bufferzone natte natuurparel niet in overeenstemming is met de provinciale begrenzing. Verzocht wordt om dit aan te passen. Van indiener is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Naast het bovenstaande is in de mondelinge reactie gevraagd om: - Het archeologie-beleid binnen de bouwblokken versoepelen (voorbeeld Deurne); - Correcte regeling opnemen voor de omvang van mestsilos.	doorvertaald in de verschillende bestemmingen 'Agrarisch - met waarden 1 t/m 4'. Verwezen wordt naar de reactie bij inspraakreactie 12. Navraag bij de gemeente Deurne heeft geleerd dat de zonering 'archeologische waarden' ook in deze gemeente over de bouwblokken loopt. Verschil met het voorontwerp van Geldrop-Mierlo is dat de regeling in Deurne aangeeft dat daar waar eerder onderzoek verricht is, niet opnieuw onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. De regeling voor mestsilos wordt aangepast. De planregels worden hiertoe aangepast.
--	--

14. Indiener inspraakreactie

ZLTO namens de heer A. Coppelmans - Bekelaar 6 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Aangegeven wordt dat indiener de verkoop van tuinbouwproducten wil beëindigen en de kas wil slopen. Het voornemen bestaat om de kas te vervangen door een rijhal voor het africhten van fokpaarden. Ook is een opslagloods gewenst. Verzocht wordt aan het perceel de bestemming paardenhouderij toe te kennen. Aangegeven wordt dat de uitbreidingsmogelijkheden van een paardenhouderij gelijk zouden moeten zijn aan die van een normaal agrarisch bedrijf. Verzocht wordt om voor de locatie een bouwblok op te nemen, met uitbreidingsruimte aan de achterzijde. De gewenste omvang is aangegeven op kaart. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden.	Binnen de milieuvergunning kunnen op dit adres al (maximaal) 14 paarden gehouden worden. Op de locatie is geen tuinbouwbedrijf aanwezig. Er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen om het tuinbouwbedrijf om te vormen naar paardenhouderij. De verbeelding wordt dan ook aangepast. De gebruiksgeschiede paardenhouderij valt onder de bestemming 'Sport - manege'. Bij deze functie ligt de nadruk op de ruiter/ amazone. De betreffende bestemming is toegesneden op de feitelijke situatie bij deze voorzieningen. De overige, productiegerichte, paardenhouderijen, behoren tot de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak', met de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. Voor deze bedrijven gelden vrijwel dezelfde mogelijkheden als voor de overige (grondgebonden) agrarische bedrijven binnen het plangebied, zoals verwoord in artikel 4 van de planregels. Aan het bedrijf wordt een agrarisch bouwblok op maat toegekend. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige bebouwing, het huidige bouwblok en de milieuvergunning. De verbeelding wordt aangepast. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van wettelijk vooroverleg.

15. Indiener inspraakreactie

ZLTO namens de heer C. van Gennip - Bekelaar 54 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
De inspraakreactie heeft betrekking op het perceel Broekstraat 58 te Mierlo. Het gehele perceel is omheind met een hekwerk van 1,80 meter voor het veilig houden van	Middels de vrijstelling, zoals opgenomen in artikel 4.3.1. onder c, kunnen terreinafscheidingen tot 3

paarden en geiten. De regeling in het bestemmingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee. Er is bouwvergunning verleend voor een nieuwe loods op de locatie. Verzocht wordt het bouwblok hierop aan te passen. In het Reconstructieplan en vele recent vastgestelde bestemmingsplannen is voor intensieve veehouderijen de mogelijkheid opgenomen om uit te breiden naar 2,5 ha indien gelegen in de AHS-landbouw op een duurzame locatie. Het voorontwerp biedt deze mogelijkheid niet. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden.	meter mogelijk gemaakt worden, voorzover gelegen achter de voorgevelrooilijn. Vrijstelling voor hogere terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn is uitsluitend mogelijk middels buitenplanse ontheffing. Het bouwvlak wordt aangepast. De verbeelding wordt daartoe gewijzigd voor de locatie Broekstraat 58. De mogelijkheid voor ontwikkeling van intensieve veehouderijen is afhankelijk van de ligging in extensiveringsgebied of verwevingsgebied. De maximale maat van 1,5 ha voor verwevingsgebieden is opgenomen om de handhaafbaarheid van het plan te garanderen en de invloed op de ruimtelijke uitstraling te kunnen controleren. Vergrotingen, groter dan 1,5, zijn eventueel wel mogelijk middels een buitenplanse procedure, indien wordt aangetoond dat het een duurzame locatie betreft. Hierbij geldt vanuit de gemeente in principe een positieve grondhouding. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van wettelijk vooroverleg.
--	---

16. Indiener inspraakreactie

ZLTO namens de heer C. van Gennip - Bekelaar 54 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Ter plaatse worden paarden gehouden. Verzocht wordt dan ook eveneens de detailbestemming 'ph' toe te kennen. Tevens wordt verzocht om een verruiming van de regels inzake paardenhouderijen. De gerealiseerde paardenbak is niet opgenomen binnen het bouwblok. Verzocht wordt dit aan te passen. Het gehele perceel is omheind met een hekwerk van 1,80 meter voor het veilig houden van paarden en geiten. De regeling in het bestemmingsplan houdt hier onvoldoende rekening mee. Voor een deel van het perceel zijn in het voorontwerp de bestemming 'AW-4' en aanduiding 'saw/ks' opgenomen. Het perceel wordt echter al jaren agrarisch gebruikt en is omheind en voorzien van drainage. Naar mening van indiener zijn de genoemde waarden ter plaatse niet aanwezig. De, als basis benutte, kaarten van de provincie zijn globaal van aard. Gezien het huidige gebruik en het gebruik in het verleden zijn deze waarden niet feitelijk van toepassing. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo	Het houden van paarden ter plaatse gebeurd op hobbymatige basis. De intensieve veehouderij vormt op de locatie de hoofdtak. De aanduiding 'iv' blijft dan ook gehandhaafd. Indien agrarische bedrijven zijn aangemerkt als 'paardenhouderij' gelden voor deze bedrijven vrijwel dezelfde mogelijkheden als voor de overige (grondgebonden) agrarische bedrijven binnen het plangebied, zoals verwoord in artikel 4 van de planregels. De paardenbak is ook in de huidige situatie buiten het agrarisch bouwblok gelegen. Deze situatie wordt niet gewijzigd met voorliggend plan. Middels de vrijstelling, zoals opgenomen in artikel 4.3.1. onder c, kunnen terreinafscheidingen tot 3 meter mogelijk gemaakt worden, voorzover gelegen achter de voorgevelrooilijn. Vrijstelling voor hogere terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn is uitsluitend mogelijk middels buitenplanse ontheffing. De opgenomen regelingen vormen een doorvertaling van het provinciaal beleid voor dit gebied. De begrenzing is daarbij digitaal van de provinciale begrenzing overgenomen. Het doorvertalen van deze zonering is voor de gemeente een uitgangspunt bij het opstellen van het plan. Agrarisch grondgebruik is één van de doeleinden binnen de bestemming 'AW-4'. Bij dit gebruik dient echter rekening gehouden te worden met een aantal, in het gebied aanwezige, waarden. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO

dient als ingelast beschouwd te worden.	Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van wettelijk vooroverleg.
---	--

17. Indiener inspraakreactie

ZLTO namens de heer W.I.A. Smeets - Overakker 7a te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
In december 2008 is een bouwvergunning aangevraagd voor het vernieuwen van een loods. Gezien de situatie ter plaatse dient deze buiten het bouwblok geplaatst te worden. Door de gemeente is verzocht een bedrijfsplan aan te leveren. Het huidig bouwblok is erg klein. De gewenste uitbreiding is naar mening van indiener niet overdadig. In het voorontwerp is met het beschreven uitbreidingsplan geen rekening gehouden. Aan de zijde van de weg is het bouwblok vergroot. Dit is echter niet wenselijk. Indiener heeft deze ruimte liever aan de achterzijde van het bouwblok. Verzocht wordt aan dit verzoek mee te werken, zodat het overleggen van een bedrijfsplan niet meer nodig is. Voor de teelt van aardbeien worden permanente teeltondersteunende voorzieningen gebruikt. Deze dienen binnen het bouwvlak gelegen te zijn. Verzocht wordt dan ook het bouwblok hierop aan te passen. Volgens het provinciaal beleid geldt er geen maximum binnen de AHS-landschap voor TOV. Wel kan een differentiatievlak toegekend worden. Verzocht wordt dit beleid te volgen. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Overakker 7a wordt een volwaardig tuinbouwbedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwvlak is dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen) ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Daarbij wordt het bouwvlak voor het bedrijf praktisch vormgegeven. Wel wordt het bouwvlak compact gehouden en behoort de opslag en verharding tot de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak'. Het in het voorontwerp opgenomen bouwvlak voldoet aan voornoemde uitgangspunten. Voor de teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van de aardbeienteelt wordt een differentiatievlak opgenomen op de verbeelding. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. Aangezien teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk blijken voor de agrarische bedrijfsvoering en afhankelijk zijn van het type teelt wordt de oppervlaktebepaling voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'AW-1' verwijderd uit de regeling. Voor de agrarische bestemmingen 'AW-2' en 'AW-3' wordt een omvang toegestaan van 1,5 ha. In de gebieden aangewezen als 'AW-4' zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan. De planregels worden aangepast. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van Vooroverleg.

18. Indiener inspraakreactie

Driessen Advies & Beheer namens de heer P. van Nuys - Heezerweg 7 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Voor deze locatie is een principe-besluit genomen om de woning om te vormen naar kantoor en een nieuwe woning (met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte) te realiseren. Indiener heeft geconstateerd dat het voorontwerp bestemmingsplan de gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt. Verzocht wordt het plan dusdanig aan te passen dat de ontwikkeling direct mogelijk wordt gemaakt. Door indiener wordt hiertoe nog een voorstel aangereikt binnen een week na indiening van de inspraakreactie.	Van indiener zijn geen aanvullende gegevens ontvangen. Voor het betreffende verzoek geldt dat het nog niet dusdanig concreet is dat het meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling zal een aparte planologische procedure gestart worden.

19. Indiener inspraakreactie	
M. Coolen - Lungendonksebaan 6 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Voor de locatie zijn eerder gesprekken gevoerd voor het uitbreiden van het bedrijf. Indiener acht het wenselijk dat deze uitbreidingsruimte wordt geboden in het nieuwe bestemmingsplan. De reactie is voorzien van een tekening van de gewenste situatie en onderbouwing. Daarnaast maakt indiener bezwaar tegen de toegekende archeologische waarde. Dit staat niet als zodanig op de provinciale kaart aangegeven. Van indiener is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ontvangen. De inhoud van deze reacties is gelijk.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Lungendonksebaan 6 wordt een volwaardige melkveehouderij geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als GHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. Een grootschalige verschuiving van het bouwlok kan binnen voorliggend plan niet plaatsvinden aangezien hiervoor de noodzakelijke (milieuhygiënische) gegevens en onderbouwing momenteel ontbreekt. Voor deze specifieke ontwikkeling wordt een separate procedure doorlopen. De begrenzing is overgenomen van de digitale provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Uit een controle van deze kaart voor het gebied Lungendonksebaan blijkt dat de begrenzing van het bestemmingsplan voor het gebied met hoge en middelhoge archeologische waarde hier exact mee overeenkomt. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om het plan aan te passen.

20. Indiener inspraakreactie	
De heer F. Renders - Lungendonksebaan 12 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Door indiener wordt gevraagd waarom hij de bestemmingsplangegevens niet heeft ontvangen, zoals de andere agrarische ondernemers. Door indiener wordt aangegeven dat hij op de locatie Lungendonksebaan 12 een agrarisch bedrijf exploiteert. In de toekomst zal dit samengevoegd worden met de bedrijfsactiviteiten op Lungendonksebaan 14. In de huidige situatie wordt een deel van de stallen hier al voor gebruikt. Dringend wordt dan ook verzocht de agrarische bedrijfsbestemming te behouden voor de locatie Lungendonksebaan 12. Bij brief, ingekomen 14 mei 2008, is nog een aanvulling gegeven op vorenstaande. Hierin is verwoord dat het ter plaatse gaat om 2 bedrijven met bedrijfswoning. Gezien hetgeen is vastgelegd bij de notaris dient dit, naar mening van indiener, ook als zodanig in het plan opgenomen te worden. Van indiener is zowel een mondelinge als een	Gezien het feitelijk gebruik ter plaatse wordt aan het perceel een agrarisch bouwvlak toegekend. De omvang wordt bepaald door het huidig bouwblok en de feitelijk situatie ter plaatse. De verbeelding wordt aangepast.

schriftelijke inspraakreactie ontvangen. De inhoud van deze reacties is gelijk.	
---	--

21. Indiener inspraakreactie	
ZLTO namens de heer W.T.C. van der Linden - Eendenpoel 7 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Ter plaatse wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Het voornemen bestaat een nieuwe potstal voor vleesstieren ter realiseren. Gevraagd wordt of hiertoe de aanduiding 'intensieve veehouderij (iv)' opgenomen dient te worden. De gewenste locatie voor de nieuwe stal ligt in het voorontwerp buiten het bouwblok. Gevraagd wordt dan ook het bouwblok aan te passen. E.e.a. is op tekening weergegeven. Daarnaast bestaat het voornemen ter plaatse paarden te houden. Onduidelijk is of dit toegestaan is. Voor de paardenhouderij zouden ruimere regels, conform het provinciaal beleid, opgenomen moeten worden. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen artikel 4.1 lid j, betreffende de statische opslag van 2.000 m² op het perceel Eendenpoel 8. Er is geen sprake van eenduidig beleid. Ook worden de schuren momenteel niet gebruikt voor statische opslag. De opslag is meer bedrijfsmatig, waarvan overlast wordt ondervonden. Het woongenot van indiener wordt aangetast door de inrit van het perceel Eendenpoel 8. Bekend is dat een verzoek is ingediend voor uitbreiding van de varkenshouderij. Naar mening van indiener kan van uitbreiding geen sprake zijn als 2.000 m² niet voor de intensieve veehouderij wordt benut. Indiener heeft bezwaar tegen 'de ontwikkeling van een klein bedrijventerrein op de Eendenpoel 8'. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden. Van indiener is zowel een mondelinge als een	Het reconstructieplan geeft als begripsomschrijving voor intensieve veehouderij: "Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijen worden tevens nertsenhouderijen verstaan." Op de locatie worden in hoofdzaak vleesstieren (niet-grondgebonden) gehouden. De locatie wordt dan ook aangewezen als 'iv'. De verbeelding wordt aangepast. Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Eendenpoel 7 is een kleinschalig agrarisch bedrijf aanwezig. De gronden zijn aangewezen als AHS-landschap. Aan het bedrijf is een bouwblok op maat toegekend. Gezien de bedrijfsvoering wordt geen aanleiding gezien het bouwblok te vergroten. Het houden van paarden in het buitengebied op hobbymatige basis is mogelijk. Indien een bedrijfsmatige paardenhouderij wordt beoogd is sprake van omschakeling naar een andere bedrijfstak. Deze omschakeling dient nader onderbouwd en gemotiveerd te worden. Er wordt geen aanleiding gezien om het plan hierop aan te passen. Voor paardenhouderijen zijn de regels vrijwel gelijk aan de regels voor overige (grondgebonden) agrarische bedrijven. Voor de locatie Eendenpoel 8 is opslag tot een maximale oppervlakte van 2.000 m² toegestaan, als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. In de regels is opgenomen dat het uitsluitend statische opslag dient te betreffen. Indien het gebruik anders is dan het bestemmingsplan toestaat kan hiertegen handhavend opgetreden worden. Het verzoek van de exploitant van Eendenpoel 8 voor uitbreiding van het bouwblok vormt een afzonderlijk traject. Deze uitbreiding wordt in voorliggend bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van Vooroverleg.

schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Naast het bovenstaande is in de mondelinge reactie tevens aangegeven dat de omvang van het bouwblok Eendenpoel 8 niet correct is opgenomen.	Geconstateerd is dat het betreffende bouwvlak aan de achterzijde niet correct is. De verbeelding wordt hierop aangepast.
--	--

22. Indiener inspraakreactie	
Geling Advies namens Van Lierop - Boonen Beheer BV - Stepekolk 8 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Indiener geeft aan dat op het toegekende bouwvlak geen ruimte biedt aan uitbreidingen. Ook is hiervoor geen (wijzigings-)bevoegdheid opgenomen in het plan. Dit wijkt af van het provinciale beleid, waarin wordt aangegeven dat agrarische bouwblokken in de AHS-landbouw mogen worden uitgebreid. Het verzoek is het bouwblok aan de achterzijde uit te breiden. Daarnaast wordt aangegeven dat het gebied in de (voorontwerp) Structuurvisie niet is aangeduid als cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol. Deze aanduiding kan, naar mening van indiener, dan ook verwijderd worden op de verbeelding. Ook bestaat er geen eenduidigheid over de ligging van de bebouwingsconcentratie, gezien de verschillen op de kaart van de Structuurvisie en de Verbeelding. Verzocht wordt hierover duidelijkheid te scheppen. Aangegeven wordt dat het bedrijf, jaarrond, gebruik maakt van buitenlandse werknemers. De wens bestaat om deze jaarrond te vestigen op het bedrijf in permanente bebouwing. Verzocht wordt dit mogelijk te maken in de regels, eventueel na vaststelling van een (nieuw) gemeentelijk beleid.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Stepekolk 8 wordt een volwaardig tuinbouwbedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. In het verleden zijn uitbreidingen van het bedrijf mogelijk gemaakt met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO. Het toegekende bouwblok gaat uit van deze vrijstellingen, inclusief een beperkte uitbreiding. De vormgeving van het bouwblok is daarbij afgeleid van de huidige activiteiten op de gronden. Artikel 3.6.3 maakt vergroting van het agrarisch bouwvlak in de aangrenzende bestemming ‘Agrarisch’ mogelijk. Deze mogelijkheid is dan ook opgenomen in het plan. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de gebieden met archeologische waarde en hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen. De begrenzing hiervan is overgenomen van de provinciale verwachtingswaardekaart. In de Structuurvisie is het gebied Het Broek aangewezen als ‘Cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol gebied’. Dit betreft het beschermd dorpsgezicht Het Broek. Deze aanduiding heeft niets te maken met de al dan niet aanwezige archeologische verwachtingswaarde ter plaatse. De Structuurvisie bevindt zich, net als het bestemmingsplan, nog in voorbereidende fase. Uiteraard dient bij de vaststelling de begrenzing bij beiden plannen gelijk te zijn. Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt de begrenzing van het Broek aangepast. De vraag naar permanente huisvesting van vreemde arbeid komt slechts zeer sporadisch voor binnen de gemeente Geldrop-Mierlo. Voor deze specifieke situatie wordt geen nieuw gemeentelijk beleid opgesteld. Voor de betrokken werknemers zal woonruimte gezocht moeten worden in bestaande woningen of dient een specifiek verzoek ingediend te worden om huisvesting jaarrond mogelijk te maken op de locatie Stepekolk 8 (eventueel gevolgd door een separate planologische procedure).

23. Indiener inspraakreactie	
ZLTO namens de heer T. van Gennip - Eindje 6 te Lierop	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Indiener exploiteert een agrarisch bedrijf in de gemeente Someren. Het bedrijf heeft ook productiegronden in het buitengebied van Mierlo (Voortje ongenummerd). Ten behoeve van de bedrijfsvoering is de aanvraag ingediend om aan de overzijde van de weg, op een voormalige RBV-locatie, een loods te mogen realiseren. Verzocht wordt om deze, middels toekenning van een bouwblok, op te nemen in het bestemmingsplan. Indiener kan zich niet vinden in de in artikel 7.5.2 opgenomen regel dat de omvang van TOV maximaal 2,5 ha mag bedragen. In het provinciale maat is hiervoor geen maximale maat opgenomen. Verzocht wordt om in deze, middels maatwerk, het provinciale beleid te volgen. De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden.	Op de betreffende locatie is een agrarische bedrijf beëindigd en gesloopt met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV). Inmiddels is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor deze en andere 'RBV-locaties'. Voor deze locatie was echter reeds een bouwaanvraag, passend binnen het bestemmingsplan, ingediend. Medewerking aan deze bouwaanvraag kon niet geweigerd worden. De bouwtitel voor het perceel is echter nog niet onherroepelijk. Er loopt nog een procedure tegen de bouwvergunning, waarvan de uiteindelijke beslissing niet bekend is. Een positieve (agrarisch) bedrijfsbestemming draagt voor deze locatie niet bij aan een goede ruimtelijke ordening. De agrarische bestemming is dan ook geen 'passende herbestemming', zoals de RBV-regeling dit voorschrijft. Wanneer aan de locatie een agrarisch bouwblok wordt toegekend ontstaan hiermee mogelijkheden voor de realisatie van verdere verharding en bouwwerken. Gezien het karakter van het gebied wordt deze ontwikkeling ter plaatse ongewenst geacht. Gezien het bovenstaande wordt aan de gronden ten noorden van het Voortje geen agrarisch bouwvlak toegekend. Het betreft tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Deze worden mogelijk gemaakt middels een ontheffing. Aangezien de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk blijken voor de agrarische bedrijfsvoering en afhankelijk zijn van het type teelt wordt de oppervlaktebepaling voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'AW-1' en 'AW-2' verwijderd uit de regeling. Voor de agrarische bestemming 'AW-3' wordt een omvang toegestaan van 2 ha. In de gebieden aangewezen als 'AW-4' wordt de omvang voor tijdelijke voorzieningen begrensd op 1 ha. De planregels worden aangepast. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van Vooroverleg.

24. Indiener inspraakreactie	
Restaurant de Cuijt, de heer J. Alemans - Burgemeester Termeerstraat 50 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Eerder heeft indiener een verzoek ingediend om op het perceel een vrijstaande bedrijfswoning te mogen realiseren. Hierop is nog geen reactie ontvangen van gemeentewege. Ook worden in het voorontwerp onvoldoende mogelijkheden terug gezien. De opgenomen maximale maat voor bedrijfsgebouwen is niet correct. De aanwezige	Het verzoek om realisatie van een vrijstaande bedrijfswoning is separaat in behandeling genomen. Gezien het ontbreken van concreetheid wordt deze ontwikkeling niet meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. De omvang van bij het bedrijf aanwezige bedrijfsgebouwen is gecontroleerd aan de hand van

bedrijfsbebouwing is omvangrijker dan de opgenomen 160 m². Er zijn verschillen tussen de maximale omvang voor bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen tussen agrarische bedrijfswoningen en de bedrijfswoning bij horeca. Waarop is dit gebaseerd? Voor overkapping wordt 30 m² toegestaan, terwijl in 2008 vergunning is verleend voor een overkapping van 80 m². Verzocht wordt dan ook: - max. bebouwingsoppervlakte bedrijfsgebouwen 380 m² - max. bebouwingsoppervlakte overkappingen 130 m² - max. inhoud vrijstaande bedrijfswoning 750 m³ - max. bebouwingsoppervlakte bijgebouwen 80 m² - wijzigingsbevoegdheid in artikel 13.4 komt voor Burgemeester Termeerstraat 50 geheel te vervallen.	vergunningen en luchtfoto's. De omvang wordt aangepast in de tabel. De planregels worden hiertoe aangepast. De omvang van agrarische bedrijfswoningen is al in de NvU bepaald op 750 m³. Voor bedrijfswoningen van niet-agrarische bedrijfsfuncties in het buitengebied geldt een maximale omvang van 650 m³. Het oppervlakteverschil is voornamelijk ingegeven door de noodzaak voor agrarische bedrijfswoningen om in pandig kantoorruimte, douchevoorzieningen en andere bedrijfgerelateerde vertrekken te realiseren. De omvang van overkappingen wordt aangepast naar de feitelijke situatie, zijnde 80 m². De planregels worden aangepast. Verwezen wordt naar bovenstaande reactie. Verwezen wordt naar bovenstaande reactie. Verwezen wordt naar bovenstaande reactie. De maximale maat van 80 m² is reeds vastgelegd in de NvU en als zodanig door de gemeenteraad en Klankbordgroep geaccordeerd. Deze maatvoering wordt dan ook opgenomen in het plan. De planregels worden hierop aangepast. De wijzigingsbevoegdheid is een mogelijkheid om de bestemming om te zetten naar 'Wonen', indien hier vraag naar is. De bestemmingswijziging zal uitsluitend plaatsvinden in overleg met de eigenaar van het perceel. Er is geen sprake van een verplichting. Er wordt dan ook geen noodzaak gezien om deze regeling uit het plan te verwijderen.
--	--

25. Indiener inspraakreactie

ZLTO namens de heer J.P.A.M. Smits - Trimpert 7 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Voor de bedrijfslocatie is een uitbreidingsplan ingediend. De gewenste uitbreiding, zijnde een nieuwe loods en uitbreiding van de kas, zijn buiten het bouwvlak gelegen.

Op het achter de kas gelegen containerveld wil indiener wandelkappen gaan gebruiken. Het containerveld valt niet binnen het bouwblok,

Reactie gemeente

Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Trimpert 7 wordt een volwaardig tuinbouwbedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw.

Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. De uitbreidingsruimte die hiermee geboden wordt is niet voldoende om de plannen voor de locatie Trimpert 7 te realiseren. Voor deze omvangrijkere uitbreiding wordt een afzonderlijke planologische procedure doorlopen.

Voor de bestaande teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van de teelt wordt een differentiatieveld opgenomen op de verbeelding.

terwijl dit conform provinciaal beleid wel gewenst is. Verzocht wordt de bestemmingvlakken aan te vullen met differentiatievlakken zodat de TOV's mogelijk worden. Het gehele perceel is omgezet en opgehoogd. Gevraagd wordt dan ook de aanduiding archeologische waarden te verwijderen. Verzocht wordt aan de overzijde van de weg ook een bouwblok voor TOV toe te kennen (containerveld). De gehele reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo dient als ingelast beschouwd te worden. Van indiener is zowel een mondelinge als een schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Naast het bovenstaande is in de mondelinge reactie aangegeven dat de regeling voor diepwoelen/ -ploegen belemmerend werk. Dit is ongewenst.	De verbeelding wordt hiertoe aangepast. De gronden die momenteel geen deel uit maken van het agrarisch bouwblok of waar geen TOV aanwezig zijn worden meegenomen in bovenbedoelde afzonderlijke procedure. Voor de bepaling van de gebieden met hoge en middelhoge verwachtingswaarde is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie gehanteerd. De gemeentelijke uitwerking hiervan is momenteel nog in voorbereiding en kan dan ook niet als toetsingskader worden overgenomen. De gronden aan de overzijde van de Trimpert zijn in gebruik als containerveld. Voor deze gronden wordt een differentiatieveld opgenomen. De verbeelding wordt aangepast. Voor het standpunt omtrent de reactie van de ZLTO Helmond - Mierlo wordt verwezen naar reactie 12 van de Nota van Vooroverleg. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de dieptemaat voor grondbewerking aangepast naar 0,40 meter. De planregels worden hiertoe aangepast.
--	---

26. Indiener inspraakreactie

De heer J. Huibers - Bekelaar 20 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Door indiener wordt bezwaar aangetekend, met name aangaande het ontbreken van enkele bestemmingen op de plankaarten en enkele onduidelijkheden in de voorschriften. Binnen 4 weken wordt de motivering van het bezwaar aangevuld.

Op 22 juni 2009, gedateerd 19 juni 2009, is de aanvulling ontvangen.

Gezien de gewenste teelten op de gronden (zacht fruit, asperges, prei, koolsoorten, bonensoorten enz) is het nodig om op de gronden TOV te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan biedt naar mening van indiener onvoldoende mogelijkheden voor TOV. De mogelijkheden dienen verruimd te worden. In agrarische productiegebieden (AW-1) en (AW-2) dient geen beperking voor TOV opgelegd te worden. Er dient uitgegaan te worden van de provinciale beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen 2007.

Voor de gebieden AW-1 is geen maximale maat verbonden aan agrarische bouwblokken, voorzover deze benut worden voor TOV.

Voor de gebieden AW-2 geldt de maximale maat van 1,5 ha. Onduidelijk is echter of dit ook geldt voor TOV. Hierover dient een provinciaal standpunt duidelijk te worden.

De begripsomschrijving voor TOV dient aangevuld en verhelderd te worden.

Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers is

Reactie gemeente

De provinciale nota Teeltondersteunende voorzieningen dient als basis bij de bepaling van de bestemmingsregeling voor dit type gebruik. De gemeente heeft echter de vrijheid om het beleid verder te specificeren.

Voor de tijdelijke TOV wordt in de bestemmingen 'Agrarisch', 'AW-1' en 'AW-2' de beperking van de oppervlakte uit de planregels verwijderd. Voor de bestemming 'AW-3' wordt de omvang van tijdelijke TOV verruimd tot 2 ha.

Daar waar permanente TOV aanwezig zijn wordt een differentiatieveld opgenomen om deze mogelijk te maken. Voor realisatie van nieuwe permanente TOV is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarbij geldt voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarde 1' eveneens geen maximale oppervlaktemaat.

De begripsomschrijving voor TOV wordt naar aanleiding van de inspraakreactie beperkt gewijzigd. De planregels worden aangepast.

In de NvU is het beleidskader over de huisvesting

de vraag of de betreffende voorzieningen gedurende de tijd dat deze niet benut worden afgevoerd moeten worden. Daarnaast wordt de vraag gesteld waarom er geen structurele faciliteiten worden toegestaan (huisvesting in bedrijfsgebouwen). Met de beperking van 5 units van maximaal 30 m² wordt het aantal migranten begrensd op 25 personen. Dit is in strijd met artikel 4.3.2 sub b. Naar mening van indiener is de begripsomschrijving voor 'productiegebonden detailhandel' verwarrend en beperkend. Op het bedrijf wordt al jarenlang verkocht aan restaurants en groentewinkels. In het assortiment zitten zowel eigen producten als hieraan gerelateerde producten. Het bouwvlak is te beperkt en uitbreiding is uitgesloten. Verzocht wordt het bouwblok in zuidelijke richting 30 meter te vergroten. Verkoop van de (eigen) producten aan bedrijven en particulieren vindt plaats in de sorteerloods van het bedrijf. Deze ruimte heeft een oppervlakte van circa 375 m² en voldoet daarmee niet aan de bepalingen in de planregels. Verzocht wordt de voorschriften aan te passen. Voor bebouwingsconcentraties is recreatief nachtverblijf toegestaan tot 600 m². Gevraagd wordt of bedoeld wordt 5 eenheden van 120 m² of 6 eenheden van 100 m². Gevraagd wordt of het promoten van bedrijf en producten (bijvoorbeeld bakken van kersenstreuf, plaatsen van promotie-stands, bereiden van asperges door topkoks) valt onder het begrip 'verbrede landbouw'.	van buitenlandse werknemers vastgelegd. Hierbij is gesteld dat het beleid afgestemd wordt op het door het SRE opgestelde beleid over dit onderwerp. Uitgangspunt is dat de huisvesting buiten bestaande bebouwing, gedurende de termijn dat deze niet benut wordt, wordt verwijderd. De planregels worden voor dit aspect aangevuld. Om de handhaafbaarheid te vergroten is ervoor gekozen huisvesting uitsluitend mogelijk te maken in tijdelijke voorzieningen die alleen voor dit doel op het terrein worden geplaatst. Mochten in het buitengebied van Geldrop-Mierlo situaties voorkomen waar tijdelijk meer dan ca. 25 extra arbeidskrachten noodzakelijk zijn dan dient hiervoor een specifiek verzoek ingediend te worden (evt. gevolgd door een separate procedure). De omschrijving dekt de lading van wat wenselijk geacht wordt in het buitengebied. Detailhandel van niet agrarische producten hoort in principe niet thuis in het buitengebied en wordt op deze wijze voorkomen. Middels een wijzigingsbevoegdheid in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarische met waarden - 1', die grenzen aan het perceel van indiener, is uitbreiding van een 'Agrarisch - Bouwvlak' onder voorwaarden mogelijk. Daarnaast kan bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Bekelaar 20 wordt een volwaardig tuinbouwbedrijf geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. Mede naar aanleiding van de reactie van de ZLTO wordt de maximummaat voor huisverkoop vergroot naar 100 m². Er wordt vanuit gegaan dat niet de gehele werkloods voor cliënten toegankelijk is. Wanneer de toegankelijke ruimte voor cliënten meer bedraagt dan 100 m² wordt deze onder het overgangsrecht geschaard. Binnen deze bestemming zijn 5 eenheden voor nachtverblijf toegestaan. Buiten de bebouwingsconcentraties mag de omvang 100 m² per eenheid recreatief nachtverblijf bedragen, binnen bebouwingsconcentraties bedraagt de maximale omvang 120 m² per eenheid. Niet alle activiteiten zijn te scharen onder de noemer verbrede landbouw. Dat wil niet zeggen dat deze niet kunnen worden toegestaan. Voor incidentele evenementen is het bijvoorbeeld mogelijk een evenementenvergunning aan te vragen.
--	--

27. Indiener inspraakreactie	
De heer J.C. van Gennip - Broekstraat 95 te Helmond	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Door indiener wordt bezwaar aangetekend, met name aangaande het ontbreken van enkele bestemmingen op de plankaarten en enkele onduidelijkheden in de voorschriften. Binnen 4 weken wordt de motivering van het bezwaar aangevuld. Op 20 mei 2009, gedateerd 19 mei 2009, is de aanvulling ontvangen. Gezien de gewenste teelten op de gronden (zacht fruit, asperges, prei, koolsoorten, bonensoorten enz) is het nodig om op de gronden TOV te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan biedt naar mening van indiener onvoldoende mogelijkheden voor TOV. De mogelijkheden dienen verruimd te worden. In agrarische productiegebieden (AW-1) en (AW-2) dient geen beperking voor TOV opgelegd te worden. Er dient uitgegaan te worden van de provinciale beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen 2007. Voor de gebieden AW-1 is geen maximale maat verbonden aan agrarische bouwblokken, voorzover deze benut worden voor TOV. Voor de gebieden AW-2 geldt de maximale maat van 1,5 ha. Onduidelijk is echter of dit ook geldt voor TOV. Hierover dient een provinciaal standpunt duidelijk te worden. De begripsomschrijving voor TOV dient aangevuld en verhelderd te worden. Voor landbouwgronden in gebieden aangewezen als WS-NNB dienen hydrologische regels uit de keur en Wet verontreiniging oppervlaktewater bekend gemaakt te worden. Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers is de vraag of de betreffende voorzieningen gedurende de tijd dat deze niet benut worden afgevoerd moeten worden. Daarnaast wordt de vraag gesteld waarom er geen structurele faciliteiten worden toegestaan (huisvesting in bedrijfsgebouwen). Met de beperking van 5 units van maximaal 30 m² wordt het aantal migranten begrensd op 25 personen. Dit is in strijd met artikel 4.3.2 sub b. Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen	De provinciale nota Teeltondersteunende voorzieningen dient als basis bij de bepaling van de bestemmingsregeling voor dit type gebruik. De gemeente heeft echter de vrijheid om het beleid verder te specificeren. Voor de tijdelijke TOV wordt in de bestemmingen 'Agrarisch', 'AW-1' en 'AW-2' de beperking van de oppervlakte uit de planregels verwijderd. Voor de bestemming 'AW-3' wordt de omvang van tijdelijke TOV verruimd tot 2 ha. Daar waar permanente TOV aanwezig zijn wordt een differentiatievlak opgenomen om deze mogelijk te maken. Voor realisatie van nieuwe permanente TOV is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarbij geldt voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarde 1' eveneens geen maximale oppervlakte. De begripsomschrijving voor TOV wordt naar aanleiding van de inspraakreactie beperkt gewijzigd. De planregels worden aangepast. De regels uit de Keur van het waterschap en de Wet verontreiniging oppervlaktewater zijn niet van dien aard dat deze verplicht doorvertaald dienen te worden in het bestemmingsplan. Genoemde beleidskader vormen een apart toetsingsinstrument. In de NvU is het beleidskader over de huisvesting van buitenlandse werknemers vastgelegd. Hierbij is gesteld dat het beleid afgestemd wordt op het door het SRE opgestelde beleid over dit onderwerp. Uitgangspunt is dat de huisvesting buiten bestaande bebouwing, gedurende de termijn dat deze niet benut wordt, wordt verwijderd. De planregels worden voor dit aspect aangevuld. Om de handhaafbaarheid te vergroten is ervoor gekozen huisvesting uitsluitend mogelijk te maken in tijdelijke voorzieningen die alleen voor dit doel op het terrein worden geplaatst. Mochten in het buitengebied van Geldrop-Mierlo situaties voorkomen waar tijdelijk meer dan ca. 25 extra arbeidskrachten noodzakelijk zijn dan dient hiervoor een specifiek verzoek ingediend te worden (evt. gevolgd door een separate procedure). De ontheffing is opgenomen om agrarische

over: - artikel 7.3.1; strekking ontheffing - artikel 7.3.2: bij TOV wordt ontheffing schuilgelegenheden omschreven - artikel 7.3.3: na ontheffing wordt bebouwing toegestaan, dit is in strijd met artikel 7.2. Voor het bouwen van een bedrijfsloods op het perceel Voortje ongenummerd is een bouwvergunning eerste fase verleend. Voor de gronden is de bestemming AW-3 toegekend, de nieuwe loods zou hiermee onder het overgangsrecht vallen. Hiermee kan niet worden ingestemd. Verzocht wordt dan ook de bestemming 'Agrarisch - bouwvlak' op te nemen. Binnen dit bouwvlak dient eveneens ruimte te zijn voor wateropvangbassins en een bedrijfswoning. De goothoogte van bijgebouwen is gemaximeerd op 4,5 meter. Het resultaat hiervan, minimaal ogende gebouwen met flauwe dakhellingen die slecht aansluiten bij de bedrijfswoning, is ongewenst. Voorgesteld wordt de maximale hoogte door welstand te laten bepalen. De bedrijfswoning Broekstraat 58 is aangewezen als gemeentelijk monument. De woning is in slechte bouwkundige staat waardoor er van verbouwing geen sprake meer kan zijn. Vervangende nieuwbouw is niet toegestaan bij (gemeentelijke) monumenten. Verzocht wordt dan ook om deze aanduiding te verwijderen. De bouwkvak voor Broekstraat 58 is te krap. De	bedrijven de mogelijkheid te bieden in agrarisch gebied beperkte schuilgelegenheden te realiseren voor vee. Artikel 7.3.2 is inderdaad niet correct. Aangezien de ontheffing ten behoeve van schuilgelegenheden al in artikel 7.3.1 is opgenomen wordt 7.3.2 verwijderd. De planregels worden aangepast. De genoemde bepalingen in artikel 7.3 zijn juist bedoeld om ontheffing te verlenen van 7.2. De 'strijdigheid' van artikel 7.3.3 met 7.2 is dan ook een bewuste keuze. Op de betreffende locatie is een agrarisch bedrijf beëindigd en gesloopt met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijtacken (RBV). Inmiddels is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor deze en andere 'RBV-locaties'. Voor deze locatie was echter reeds een bouwaaanvraag, passend binnen het bestemmingsplan, ingediend. Medewerking aan deze bouwaaanvraag kon niet geweigerd worden. De bouwttitel voor het perceel is echter nog niet onherroepelijk. Er loopt nog een procedure tegen de bouwvergunning, waarvan de uiteindelijke beslissing niet bekend is. Een positieve (agrarisch) bedrijfsbestemming draagt voor deze locatie niet bij aan een goede ruimtelijke ordening. De agrarische bestemming is dan ook geen 'passende herbestemming', zoals de RBV-regeling dit voorschrijft. Wanneer aan de locatie een agrarisch bouwblok wordt toegekend ontstaan hiermee mogelijkheden voor de realisatie van verdere verharding en bouwwerken. Gezien het karakter van het gebied wordt deze ontwikkeling ter plaatse ongewenst geacht. Dit geldt zeker ook voor de, in de inspraakreactie verzochte, bedrijfswoning en waterbassins. Gezien het bovenstaande wordt aan de gronden ten noorden van het Voortje geen agrarisch bouwvlak toegekend. Deze maatvoering is bewust gekozen om realisatie van leefruimte op de verdieping van bijgebouwen niet mogelijk te maken. Tevens wordt er door het maximeren van de hoogte duidelijker onderscheid gemaakt tussen de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen en de, bij de bedrijfswoning horende, bijgebouwen. Welstand heeft niet de bevoegdheid om hoogte te maximeren indien het bestemmingsplan dit niet regelt. Deze regeling kan dan ook niet overgelaten worden aan Welstand. Het pand Broekstraat 58 is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. De panden uit het buitengebied die zijn opgenomen op deze lijst zijn doorvertaald in het bestemmingsplan. Voor de panden die zijn aangewezen als gemeentelijk monument staat het behoud van deze bebouwing voorop. Het bouwvlak wordt aangepast aan de huidige situatie en verleende vergunningen. De verbeelding wordt hiertoe aangepast.
---	--

afstand tot de perceelsgrens aan de zuidzijde is in strijd met de voorschriften. Daarnaast is in december 2008 een milieuvergunning aangevraagd voor een opslagloods, spoelplaats en paardenstal. De verzamelput van de spoelplaats valt buiten het bouwvlak. Aan een bijgebouw ten noordoosten van de woonbestemming Broekstraat 64 is een bijgebouw onbestemd. Welke bestemming wordt hiervoor voorzien?	Het pand Broekstraat 64a staat bekend als veldstalletje en zal als zodanig worden aangeduid op de verbeelding. De verbeelding wordt aangepast.
--	--

28. Indiener inspraakreactie

W.J.B.M. van Tilborg - Broekweg 87 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Reactie gemeente

Indiener heeft met het college het verzoek besproken om ter plaatse een horeca-bedrijf te mogen starten. Men is voornemens ter plaatse een restaurant, een pannenkoekenhuis, een zaal voor externe bijeenkomsten en een rokersruimte te realiseren. Daarbij behorende voorzieningen zoals de bedrijfswoning, parkeerterrein en speelterrein zullen in z'n geheel op eigen terrein/ in bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Verzocht wordt om een principe-uitspraak over de bereidheid om mee te werken aan de plannen en hier in het bestemmingsplan rekening mee te houden.

Het initiatief is beoordeeld op een aantal relevante aspecten. Vanuit de Reconstructie en vanuit de sector Economie wordt het voornemen positief ontvangen. Vanuit verkeer is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling zal moeten zorgen voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is gewezen op de beperkte bereikbaarheid van het perceel voor gemotoriseerd verkeer. Het aspect geur vormt een belangrijk toetsingskader. In dit kader zal een geurberekening plaatsvinden. Het verzoek zal worden gezien als principe-verzoek en afzonderlijk worden behandeld.

29. Indiener inspraakreactie

Modelvliegclub Ornithos - de heer B. Uittenhout, Notelaar 14 te Geldrop

Samenvatting inspraakreactie

Reactie gemeente

Door indiener wordt aangegeven dat het gebied, aangewezen als 'Recreatie' zeer klein is ten opzichte van het in gebruik zijnde modelvliegterrein. Uitsluitend het deel dat door de gemeente gemaaid wordt is momenteel opgenomen. Het daadwerkelijk in gebruik zijnde terrein is echter groter. Verzocht wordt het geheel terrein als recreatieterrein voor modelvliegsport te bestemmen. Dit mede om te voorkomen dat hier in de toekomst hekwerk geplaatst wordt.

Het gehele terrein is in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De gevraagde verruiming van de bestemming komt overeen met de huidige (geldende) bestemmingsregeling. Naast het gebruik als modelvliegterrein vindt tevens agrarische bewerking van een deel van de gronden plaats. De bestemming wordt hierop aangepast. De verbeelding en planregels worden aangepast.

30. Indiener inspraakreactie

Beheermaatschappij Gulbergen BV - mevrouw N. van Zeeland-Roumen, Postbus 1, 5730 AA Mierlo

Samenvatting inspraakreactie

Reactie gemeente

- Een deel van Grondbank Zuidoost Brabant NV is als groen opgenomen. Deze gronden zullen echter zeker nog een aantal jaren in bedrijf zijn;
- De percelen L11, L13, L9 en L8 zijn bestemd als agrarisch. Gevraagd wordt of deze niet bestemd dienen te worden als bos, gezien het oprukkend Brandevoort.

De begrenzing van de bestemming is inderdaad niet correct. De verbeelding wordt aangepast.

De genoemde percelen zijn niet in eigendom bij de gemeente Geldrop-Mierlo. De gronden worden (merendeels) gebruikt als agrarische productiegrond (weiland). Indien in de toekomst een functiewijziging gewenst is naar 'Bos' of 'Natuur' is dit mogelijk met toepassing van artikel

	7.7.4 van de planregels.
--	--------------------------

31. Indiener inspraakreactie

De heer van Dijk - Sanghorst 9 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
Bouwvlak aanpassen aan de feitelijke en gewenste situatie. De gewenste situatie heeft met name betrekking op de toekomstige welzijnseisen, waarvoor meer hokruimte beschikbaar dient te zijn.	Voor de vormverandering wordt momenteel een wijzigingsprocedure doorlopen. Verwacht wordt dat deze is afgerond bij vaststelling van het bestemmingsplan. De nieuwe situatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat de wens het bouwblok uit te breiden. Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Sanghorst 9 wordt een volwaardige intensieve veehouderij geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast.

32. Indiener inspraakreactie

De heer Bakermans - Gijzenrooi 4 te Geldrop

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Bestemming van de omliggende bosgebiedjes aanpassen naar de feitelijke situatie; - Aanduiding cultuurhistorische waarden opnieuw overwegen. Geen extra belemmering opleggen aan het agrarische grondgebruik, dat al jaren op dezelfde wijze plaatsvindt.	Het bestemde bosgebiedje ten zuiden van Gijzenrooi 4 is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS - bestaand bos- en natuurgebied). Er wordt dan ook geen aanleiding gezien deze bestemming aan te passen. Het gebied ten (noord)oosten van Gijzenrooi is onterecht bestemd als 'Bos'. De verbeelding wordt hierop aangepast. Blijkens de, vastgestelde, Nota van Uitgangspunten is één van de doelstellingen van het plan 'Behoud en waar mogelijk verheldering van archeologische gebieden en cultuurhistorische structuren, clusters en linten, waarbij ook herstel door ontwikkeling moet kunnen plaatsvinden'. Ook voor de agrarische bedrijvigheid wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk versterking in het gebied. Om aan de verschillende doelstellingen te kunnen voldoen is de bestemmingsregeling gericht op agrarisch grondgebruik waarbij, ten behoeve van cultuurhistorische waarden, een aantal randvoorwaarden zijn opgenomen. Ook in het geldend bestemmingsplan is een dergelijke regeling opgenomen. Blijkens het bepaalde in artikel 6.6.2 is de regeling niet van toepassing indien het normaal onderhoud en/ of normaal gebruik betreft.

33. Indiener inspraakreactie

De heer Swinkels - Bekelaar 50 te Mierlo

--	--

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Behoud en eventueel uitbreiding van het geldend bouwblok; - Mogelijkheden om het gehele perceel te voorzien van tunnels t.b.v. de teelt van blauwe bessen.	Het bouwblok uit het geldend bestemmingsplan wordt overgenomen in voorliggend plan, waarmee de huidige situatie behouden blijft. De verbeelding wordt aangepast. De tunnels voor de teelt van blauwe bessen zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Aangezien deze teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk blijken voor de agrarische bedrijfsvoering en afhankelijk zijn van het type teelt wordt de oppervlaktebepaling in de bestemmingen 'Agrarisch', 'AW-1' en 'AW-2' verwijderd uit de regeling. Voor de bestemming 'AW-3' wordt de toegestane oppervlakte van tijdelijke voorzieningen verhoogd tot 2 ha. Na ontheffing is het mogelijk het perceel te voorzien van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. De planregels worden aangepast.

34. Indiener inspraakreactie

De heer Breedveeld - Voortje 17 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Toekennen agrarisch bouwblok.	Verwezen wordt ook naar inspraakreactie 3. Het voorstel over de toekomstige invulling van de locatie ontbreekt volledig. Gezien het gebruik van de afgelopen 10 jaar is gekozen voor het toekennen van een woonbestemming aan het perceel Voortje 17.

35. Indiener inspraakreactie

De heer Slegers - Loeswijk 32 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Toekennen passend bouwblok, gezien de bestaande bebouwing.	In het verleden is vergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe loods op het perceel. Voor deze uitbreiding is een procedure ex artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. De begrenzing van de bestemming wordt dusdanig aangepast dat de bedrijfsbebouwing is opgenomen binnen het bestemmingsvlak. De verbeelding wordt aangepast.

36. Indiener inspraakreactie

De heer Slegers - Sanghorst 12 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Toevoegen aanduiding paardenhouderij.	De agrarische activiteiten op de locatie bestaan uit boomteelt en paardenhouderij. De aanduiding paardenhouderij wordt toegevoegd. De verbeelding wordt aangepast.

37. Indiener inspraakreactie

De heer Vermaessen - Heiderschoor 14 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Mogelijkheden voor educatie op het perceel; - Bedrijfsactiviteiten beëindigen in ruil voor de realisatie van een nieuwe woning;	Educatie, ondersteunend aan de hoofdfuncties valkeniersbedrijf/ showbureau op het perceel, is toegestaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van verstening in het buitengebied, in elk geval voor

- Verbouwen varkensstal en beperkte vergroting.	‘gebiedsvreemde’ functies. Ontwikkeling van nieuwe burgerwoningen past dan ook niet binnen de beleidskaders. De enige uitzondering hierop is te maken door toepassing van een Rood-voor-Rood of Rood-voor-Groen constructie zoals Ruimte voor Ruimte of nieuwe Landgoederen. Indien toepassing van één van voornoemde regels wenselijk is zal hiertoe een afzonderlijk verzoek ingediend dienen te worden aangezien deze ontwikkeling niet past in voorliggende actualisering. Verbouwing van de bedrijfsgebouwen is mogelijk binnen de regels die daarvoor gesteld worden. Dat geldt tevens voor de huidige situatie, waarbij getoetst wordt aan het geldend bestemmingsplan “Gulbergen”.
---	--

38. Indiener inspraakreactie

Mevrouw van Vlerken - Aardborstweg 18 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Mogelijkheden voor het realiseren van een 2^e bedrijfswoning op het perceel Aardborstweg 18.	Op het perceel Aardborstweg 18 is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Dit is geen functie die primair in het buitengebied aanwezig dient te zijn. Met uitbreidingsmogelijkheden wordt dan ook terughoudend omgegaan. Daarnaast is een 2^e bedrijfswoning tegenwoordig vrijwel niet meer noodzakelijk. Hiervoor wordt dan ook een zeer terughoudend beleid gevoerd. Indien indieners een 2^e bedrijfswoning bij hun bedrijfsvoering onmisbaar achten dienen zij hiertoe een afzonderlijk, gemotiveerd verzoek in te dienen. Vooralsnog wordt geen medewerking verleend aan deze ontwikkeling.

39. Indiener inspraakreactie

De heren Verhoeven - Heiderschoor 2/ Broekstraat 79 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Vergroten/ aanpassen agrarisch bouwblok ten behoeve van gevraagde uitbreiding; - Regeling voor diepte van grondbewerking versoepelen.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Heiderschoor 2/ Broekstraat 79 wordt een volwaardige intensieve veehouderij geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt de dieptemaat voor grondbewerking aangepast naar 0,40 meter. Met deze versoepeling wordt beoogd tegemoet te komen aan de belangen van de agrarische sector. Deze maatvoering wordt ook door de provincie aanvaardbaar geacht. De planregels worden hiertoe aangepast.

40. Indiener inspraakreactie

De heer Swinkels - Broekstraat 50 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Praktischer bouwblok toekennen; - Een geschikte regeling opnemen voor de noodwoning; - De archeologie-regeling verwijderen voor het perceel.	De puntige vorm van het bouwblok is niet wenselijk voor het agrarisch bedrijf. De vorm van het bouwvlak wordt aangepast om de invullingsmogelijkheden te vergroten. De verbeelding wordt aangepast. Voor het betreffende gebouw is op 11 februari 1959 bouwvergunning verleend als kippenhok. In 1989 is medegedeeld dat bewoning van het voormalig kippenhok niet is toegestaan. Voor het gebouw wordt dan ook de bestemming als agrarisch bedrijfsgebouw gecontinueerd. Voor de gebieden met archeologische (verwachtings)waarde geldt dat onderzoek uitsluitend plaats hoeft te vinden als nieuwe bodemingrepen worden uitgevoerd daar waar de bodem de afgelopen jaren niet eerder geroerd is. Op dat moment is het mogelijk archeologische resten te treffen. Deze ingreep is zowel buiten als binnen het bouwblok nodig. De dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' wordt dan ook gehandhaafd voor het perceel.

41. Indiener inspraakreactie

De heer Lenders - Lungendonksebaan 14 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van de archeologische waarden wegnemen; - Bestemming AW-3 heroverwogen gezien feitelijke situatie; - Lungendonksebaan 12 correct bestemmen, als onderdeel van het agrarisch bedrijf; - Beiden (bedrijfs-)woningen correct bestemmen.	Voor de gebieden met archeologische (verwachtings)waarde geldt dat onderzoek uitsluitend plaats hoeft te vinden als nieuwe bodemingrepen worden uitgevoerd daar waar de bodem de afgelopen jaren niet eerder geroerd is. Op dat moment is het mogelijk archeologische resten te treffen. Deze ingreep is zowel buiten als binnen het bouwblok nodig. Voor het bewerken van de grond wordt de dieptemaat gewijzigd van 0,30 meter naar 0,40 meter. Met deze versoepeling wordt beoogd tegemoet te komen aan de belangen van de agrarische sector. Deze maatvoering wordt ook door de provincie aanvaardbaar geacht. De planregels worden hiertoe aangepast. De opgenomen bestemming 'AW-3' is gebaseerd op de zonering 'GHS-landbouw' in de Interim Structuurvisie van de provincie. De bestemming AW-3 vertaalt het beleid uit de zone GHS-landbouw door. Gezien het feitelijk gebruik op het perceel Lungendonksebaan 12 wordt aan het perceel een agrarisch bouwvlak toegekend. De omvang wordt bepaald door het huidig bouwblok en de feitelijke situatie ter plaatse. De verbeelding wordt aangepast. Zowel op de locatie Lungendonksebaan 12 als op Lungendonksebaan 14 is een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Beiden percelen worden ook als zodanig bestemd. De verbeelding wordt aangepast.

42. Indiener inspraakreactie

De heer Vogelaars namens Dierenrijk - Heiderschoor te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Voor het gebied ten noorden van het spoor een passende bestemming opnemen; - Bebouwingsomvang aanpassen aan de feitelijke en gewenste situatie.	Het gebied ten noorden van het spoor is deels aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. De gronden zijn in gebruik als bos/ natuur en landbouwgrond. De bestemming is op deze functies toegespitst. De opgenomen maatvoering bleek niet te corresponderen met de feitelijk aanwezige bebouwing. De planregels worden aangepast.

43. Indiener inspraakreactie	
De heren Adriaens en Kusters - Eendenpoel 12 en Loeswijk 38 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Geschikte bestemming toekennen aan perceel Loeswijk 38; - Voldoende mogelijkheden bieden voor uitbreiding van de bedrijfswoning op Loeswijk 38; - Behoud van het bouwblok op Eendenpoel 12, gezien de uitbreidingsvoornemens.	De bedrijfsactiviteiten op het perceel Loeswijk 38 bestaan in hoofdzaak uit een rioolontstoppingsbedrijf. Dat het bedrijf in het verleden is ontstaan vanuit een agrarisch hulpbedrijf doet aan deze huidige situatie niet af. Voor de bedrijfswoning van het rioolontstoppingsbedrijf gelden dezelfde voorwaarden als voor bedrijfswoningen van andere bedrijven. Het bouwblok uit het geldend bestemmingsplan wordt overgenomen in voorliggend plan, waarmee de huidige situatie behouden blijft. De verbeelding wordt aangepast.

44. Indiener inspraakreactie	
De heer van Lierop - Loeswijk 36 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Opnemen van een passende bestemming voor de locatie Loeswijk 36. Hier is een betonhandel gevestigd.	Bij de gemeente is niet bekend dat ter plaatse een betonhandel gevestigd is. Ook in de dossiers van de voormalige gemeente Mierlo is niets terug te vinden over exploitatie van een betonhandel vanaf dit adres. De geldende bestemming voor de locatie is 'Burgerwoning'. De bestemming voor het perceel wordt niet gewijzigd.

45. Indiener inspraakreactie	
De heer Adriaens - Eendenpoel 8 te Mierlo	
Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Bouwvlak aanpassen aan de feitelijke en gewenste situatie.	Het bouwblok uit het geldend bestemmingsplan wordt overgenomen in voorliggend plan. De in 2008 opgerichte loods is gelegen binnen dit bouwblok. Daarnaast is recentelijk vergunning aangevraagd voor uitbreiding van het bedrijf. Voor dat verzoek geldt dat het (nog) niet dusdanig concreet is dat het meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Indien een nader uitgewerkt verzoek wordt ingediend zal dit worden beoordeeld als een apart verzoek. De verbeelding wordt aangepast.

46. Indiener inspraakreactie	
De heren van Hoek - Overakker 6 te Mierlo	

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Het geheel van woning en tuin als zodanig bestemmen; - Oprichting van een (extra) bedrijfs-/ bijgebouw.	Het perceel is in gebruik als tuin bij de woning. Het terrein zal als zodanig bestemd worden. De verbeelding wordt aangepast. Op het perceel is uitsluitend een woonfunctie aanwezig. Vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijven is in principe niet toegestaan. Realisatie van bedrijfsgebouwen is dan ook niet aan de orde. Voor de oprichting van bijgebouwen gelden de bepalingen zoals opgenomen in de bestemmingsregels.

47. Indiener inspraakreactie

De heer Kuijten - Aardborstweg 30 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Omvang van het bouwvlak afstemmen op de feitelijk en toekomstige situatie. Voldoende ruimte bieden.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Aardborstweg 30 wordt een volwaardige melkveehouderij geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast.

48. Indiener inspraakreactie

Mevrouw Davits - Weijer 10 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Bouwblok aanpassen conform feitelijke situatie; - Aanduiding ‘intensieve veehouderij’ vervangen door ‘paardenhouderij’; - Mogelijkheden voor huisvesting stagiaires, kantoor-/ ontvangst- en vergaderruimte.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Buitengebied” kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Weijer 10 wordt een volwaardige paardenhouderij geëxploiteerd met toekomstperspectief. De gronden zijn aangewezen als GHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook ca. 10% uitgebreid (conform provinciale richtlijnen). Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf praktisch vormgegeven. De verbeelding wordt hiertoe aangepast. De intensieve veehouderijtak ter plaatse is beëindigd. Deze activiteiten zijn vervangen door een paardenhouderij. De aanduiding op de verbeelding wordt aangepast. De regeling voor paardenhouderijen worden aangevuld om hiervoor mogelijkheden te scheppen. De planregels worden aangepast.

49. Indiener inspraakreactie

De heer Baselmans - Aardborstweg 19 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Toegestane bebouwingsoppervlakte baseren op de bestaande en gewenste situatie;	De opgenomen maatvoering bleek niet te corresponderen met de feitelijk aanwezige bebouwing. De planregels worden aangepast.

- Gewenste ontwikkelingen mogelijk binnen het bouwblok.	De gewenste nieuwe ontwikkelingen op het perceel zijn middels een afzonderlijke procedure in voorbereiding. Deze procedure is op dit moment niet dermate ver gevorderd dat de ontwikkelingen overgenomen kunnen worden in het bestemmingsplan.
---	--

50. Indiener inspraakreactie

De heren van Gastel - Gijzenrooi 7 te Geldrop

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- In de tabel in de regels de naam veranderen naar 'Groepsaccommodatie 't Uilenest'; - Een geschikte bestemming opnemen voor de aangrenzende gronden; - Ontwikkelen van buitenschoolse opvang op deze locatie.	De naamvoering wordt aangepast naar de feitelijke situatie. Er wordt echter voor het gehele plan gekozen om de bedrijfsnaam niet te vermelden, aangezien dit in de loop van de planperiode (10 jaar) kan wijzigen. Uitsluitend het type recreatiebedrijf wordt vermeld. De planregels worden hiertoe aangepast. De aangrenzende gronden zijn in gebruik voor de recreatie-activiteiten. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als 'Recreatie'. De verbeelding wordt aangepast. Voorname reactie wordt beschouwd als een afzonderlijk verzoek en zal ook op deze manier in behandeling worden genomen.

51. Indiener inspraakreactie

De heer van der Linden - Sanghorst 17/ Bekelaar 37 te Mierlo

Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente
- Uitbreiden van het bouwvlak Bekelaar 37 zodat de schuilstal erbinnen valt; - Uitbreiden van het bouwlok Sanghorst 17 om aan de achterzijde (ondersteunende) voorzieningen te kunnen realiseren.	Voor het gebouw is in 1977 vergunning verleend als melkstal. Het bouwvlak wordt aangepast. De verbeelding wordt aangepast. In verband met de aanwezige en vergunde (vrijstelling ex artikel 19 WRO) bebouwing is het bouwvlak reeds beperkt uitgebreid. Er is geen duidelijkheid over de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse, de volwaardigheid daarvan en de noodzaak tot uitbreiding van het bouwvlak. Met het plan wordt dan vooralsnog ook geen extra ruimte geboden aan de achterzijde van het bouwvlak.

Afkortingenlijst

AHS	Agrarische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant
BiO	Buitengebied in Ontwikkeling, beleidskader van de provincie Noord-Brabant
GHS	Groene Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant
IV	Intensieve veehouderij
NvU	Nota van Uitgangspunten, zoals deze ten behoeve van het bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 juni 2008
RBV	Regeling Beëindiging Veehouderijtakken, beëindigingsregeling voor de intensieve veehouderij van het ministerie van LNV
SVBP	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen
TOV	Teeltondersteunende voorzieningen, vooral toegepast in de tuinbouw

Bijlage 10

Nota ambtshalve wijzigingen voorontwerp

**NOTA VAN AMBTSHALVE
WIJZIGINGEN
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED GELDROP-MIERLO
en GEBIEDSVISIE VOOR
BEBOUWINGSCONCENTRATIES**

Geldrop-Mierlo, 18 augustus 2009

Het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” van de gemeente Geldrop-Mierlo heeft in de periode van 25 maart 2009 tot en met 6 mei 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze tijdsspanne zijn van gemeentewege een aantal omissies en onduidelijkheden in het plan ontdekt.

Bij de aanpassing naar het ontwerp bestemmingsplan zullen deze worden hersteld. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Algemeen

1.	Herstel van type-, spel- en nummeringsfouten, met name in de planregels.
2.	De benaming ‘perceelsgrens’ wijzigen in ‘bouwperceelsgrens’.
3.	Aanduiding ‘archeologische waarden’ op de plankaart wijzigen in ‘cultuurhistorisch waardevol’ (betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing). Hiervoor tevens een passende regeling opnemen in de voorschriften.
4.	Op de locatie Sebastiaanweg 19 is een autoherstelbedrijf gevestigd. De woonbestemming is dan ook niet correct. Op de locatie is uitsluitend een autoherstelbedrijf, géén autosloperij zijnde, toegestaan.
5.	Zorgen voor een eenduidige bestemmingsplan naam. Keuze voor: bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo”.
6.	Een specifieke dubbelbestemming opnemen voor de beschermde dorpsgezichten binnen het plangebied. Dit geldt voor Het Broek en voor Riel, voorzover gelegen binnen de gemeente Geldrop-Mierlo.
7.	De percelen Rielsedijk 20 en 22 zijn gedeeltelijk gelegen op het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Eindhoven. De regeling wordt dusdanig vormgegeven dat de bebouwingen in beide gemeenten als één worden gezien.
8.	Op de locatie Geldropseweg 70 is een kantoor gevestigd. De opgenomen woonbestemming is dan ook niet correct. De bestemming aanpassen.

Planregels

1.	In artikel 24.2.5 ‘bij woningen’ toevoegen aan de koptekst van de regeling voor bijgebouwen.
2.	In diverse planregels de (bedrijfs-)woning nader benoemen als ‘hoofdgebouw’.
3.	Op diverse plaatsen het begrip ‘hoogte’ verduidelijken (bouwhoogte of goothoogte).
4.	Begripsomschrijving en regeling bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen aanpassen ten behoeve van de toetsbaarheid. Waar mogelijk aansluiting zoeken bij de Bor (Besluit omgevingsrecht).
5.	In artikel 24.2.5 a: de mogelijkheid om bijgebouwen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te situeren aanvullen met: “of op de fundamenteën van een bestaand bijgebouw dat vervangen wordt”.
6.	Artikel 24.2.5 f: de maximale oppervlakte van bijgebouwen in combinatie met sloop verhogen naar 150 m².
7.	Artikel 24.2.6 a: het woord ‘mogen’ weghalen.
8.	Artikel 24.2.4 c: woonwagens: verduidelijken dat 110 m² de oppervlakte van woonwagens betreft.
9.	In de begrippenlijst een omschrijving voor overkappingen opnemen.
10.	Regels over ondergronds bouwen: toegestaan in de bestemmingen ‘Agrarisch bouwvlak’, ‘Bedrijf’, ‘Horeca’, ‘Kantoor’, ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen’ en niet toestaan in de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch met waarden - 1 t/m 4’, ‘Bos’, ‘Groen’, ‘Natuur’ en ‘Recreatie - Recreatiewoning’. Daar waar ondergronds bouwen is toegestaan de regeling zoals bij de bestemming ‘Horeca’ opnemen. Daar waar ondergronds bouwen niet is toegestaan, de regeling zoals opgenomen in de bestemming ‘Bos’ opnemen.
11.	Artikel 24.3.1.: de regels voor ontheffing voor een zwembad verplaatsen naar de bouwregels, zwembad rechtstreeks toelaatbaar maken.
12.	Artikel 4.2.1. d verwijderen; de bestemming ‘Agrarisch - Bouwvlak’ betreft alleen reële agrarische bedrijfsvoering.
13.	Heiderschoor 9 en 13; beiden locaties zijn ook dierenpension. Beschrijving van de bedrijfsactiviteiten hierop aanpassen.
14.	In artikel 33.2 mantelzorg ook mogelijk maken bij niet-agrarische bedrijven.
15.	Bij de verwijzing naar de tabellen in de regels de goede naamgeving gebruiken.

16.	Bij de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) een aanlegvergunningstelsel toevoegen voor het verhard van paden en terreinen indien dit meer dan 100 m ² betreft.
17.	Het begrip 'statische opslag' verder verduidelijken in de begripsbepalingen.
18.	Het begrip 'hooibalen' opnemen in de begripsbepalingen. Opslag van hooibalen in de planregels uitsluitend toestaan binnen de bouwvlakken.
19.	Het begrip 'logies en ontbijt' opnemen in de begripsbepalingen.
20.	Bed en breakfast en logies en ontbijt ook toestaan binnen de woonbestemming.
21.	Artikel 9.5.3 onder a 'agrarische' verwijderen, aangezien deze bestemming zich richt op niet-agrarische bedrijven.
22.	Het begrip 'paardenfokkerij' komt in regels niet voor, dit begrip dan ook verwijderen uit de begripsbepalingen.
23.	Opnemen van een ontheffing voor artikel 4.2.1. onder b, om onder voorwaarden dicht bij de weg te mogen bouwen.
24.	In artikel 4.2.5 uitsluiten dat silo's voor de voorgevellijn worden opgericht.
25.	Regeling opnemen voor de aanduiding 'veldschuur', die op diverse plekken op de verbeelding is opgenomen.
26.	Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gebieden met archeologische verwachtingswaarde van de kaart verwijderd kunnen worden indien uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat een middelhoge of hoge verwachtingswaarde hier niet gegrond is.
27.	Zwembaden bij burgerwoningen direct toestaan en bij die bestemmingen waar een bedrijfswoning aanwezig is middels ontheffing mogelijk maken.
28.	Hoogte spoorstaaf in artikel 22.2.2 onder d. toevoegen.
29.	In de verschillende tabellen (Bedrijven, Recreatie ed.) bedrijfsnamen verwijderen. Dit aangezien deze mogelijk binnen de planperiode (10 jaar) wijzigen.

Verbeelding

1.	Ter plaatse van de aanduiding Sb-24 (specifiek bedrijf, no. 24) is geen methaangaswinning aanwezig maar een stalletje. De aanduiding sb-24 dan ook vervangen door 'veldschuur' (vs).
2.	Op de locatie Heiderschoor 10 is een agrarisch bedrijf aanwezig. De woonbestemming is dan ook niet correct. De bestemming dient te worden aangepast, de omvang van het bestemmingsvlak hierbij gelijk houden.
3.	Op de locatie Bekelaar 43 is een agrarisch bedrijf aanwezig. De woonbestemming is dan ook niet correct. De bestemming dient te worden aangepast, de omvang van het bestemmingsvlak hierbij gelijk houden.
4.	Aanduidingen op de verbeelding ten behoeve van de leesbaarheid niet over elkaar plaatsen.
5.	Aanpassen van de ligging van de hoogspanningsleiding nabij Gulbergen (omgeving hoek Heiderschoor - Broekstraat).
6.	Op de verbeelding bij de EVZ Hooionksebeek de bestemming 'Wa' - 'Water' toevoegen.
7.	Weergave van de leidingen op de verbeelding en in de legenda op elkaar afstemmen.
8.	Het bouwblok Heer de Heuschweg 60 aanpassen. De te doorlopen separate wijzigingsprocedure voor de vergroting van het bouwblok is nog niet opgestart.
9.	Het bouwblok Eendenpoel 15 aanpassen. De provincie is voornemens de verklaring van geen bezwaar voor de uitbreiding van dit bouwblok te weigeren.
10.	Op de locatie Stepekolk 8 de aanduiding 'tb' (tuinbouw) verwijderen aangezien aan de grondgebonden bedrijven geen aanduiding is toegekend. Hier is ook geen regeling aan verbonden. Grondgebonden bedrijven kunnen planologisch ongehinderd wisselen tussen verschillende bedrijfstakken.
11.	Op de locatie Eendenpoel 8 de aanduiding 'VAB' verwijderen aangezien het een agrarisch bedrijf betreft.

Toelichting

1.	In de toelichting een omschrijving van de, op de verbeelding opgenomen, waarden toevoegen.
2.	Beschrijving van de 'Schuilenseloop' verwijderen uit toelichting. Deze ligt niet in onze gemeente.

Bijlage 11

Nota zienswijzen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED GELDROP-MIERLO
en GEBIEDSVISIE VOOR
BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Geldrop-Mierlo, 24 december 2009

Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” (met bijlagen) en de bijbehorende ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties’ van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben in de periode van 26 augustus 2009 tot en met 6 oktober 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door een aantal personen en instanties een zienswijze ingediend tegen één van de plannen of beide plannen. De mogelijkheid bestond om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze in te brengen.

Zienswijzen dienden gericht te zijn aan het bevoegd bestuursorgaan, zijnde de gemeenteraad. Een groot aantal zienswijzen is echter gericht aan het college van Burgemeester en wethouders. Desondanks zijn ook deze zienswijzen in de overwegingen meegenomen. Daar waar door dezelfde persoon meerdere afzonderlijke zienswijzen zijn ingediend (mondeling of schriftelijk), zijn deze na elkaar opgenomen in dit document.

De ingediende zienswijzen zijn als bijlage aan deze Nota toegevoegd.

In voorliggende Nota wordt gebruik gemaakt van een aantal afkortingen. Voor de volledigheid is op de laatste pagina een afkortingenlijst opgenomen.

Een drietal aspecten komt zeer regelmatig terug in de ingediende zienswijzen. In onderstaande tabellen wordt het beleid ten aanzien van deze onderwerpen en de keuzes die op basis hiervan gemaakt worden, beschreven. Onderstaande tabellen zijn daarmee bedoeld om een algemene aanvulling te geven op de beantwoording van de zienswijzen per onderdeel. De beantwoording wordt hierdoor overzichtelijker en biedt ook meer duidelijkheid voor de indieners van zienswijzen zelf.

Aspect	Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)
Van toepassing voor zienswijzen	6 – 7 – 22 – 33 – 41
Inhoud	In een schema dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden van de TOV onderverdeeld naar soort en gebied. Daarnaast is gekeken naar de aard van de TOV. Is een bouwvergunning noodzakelijk of gaat het alleen maar om het gebruik van gronden. Aanvullend op dit schema volgt hieronder een beschrijving van de mogelijkheden. Teeltondersteunende voorzieningen zijn in het bestemmingsplan onderverdeeld in 4 soorten: 1. tijdelijke TOV: de naam zegt het al, dit zijn de TOV die maar tijdelijk, maximaal gedurende 6 maanden per jaar, aanwezig zijn in een bepaald gebied. De tijdelijke TOV kunnen dus wel ieder jaar opnieuw gedurende deze tijdelijke periode worden opgericht; 2. permanente grondgerelateerde TOV: deze voorzieningen zijn onbepaalde tijd aanwezig en ondersteunen het gebruik van de gronden waarop of waarin ze gerealiseerd worden. Deze voorzieningen zijn niet functioneel zonder de grond waarop of waarin ze gerealiseerd worden. Een goed voorbeeld hiervan zijn warmteleidingen onder aspergevelden of boomteelthekken; 3. permanente niet-grondgerelateerde TOV: deze voorzieningen zijn onbepaalde tijd aanwezig en kunnen op ieder willekeurig perceel tot resultaat leiden. Een relatie met de onderliggende gronden is hiervoor niet noodzakelijk. Een voorbeeld hiervan zijn containervelden voor potplanten; 4. teeltondersteunende kassen: dit zijn kassen met een beperkte oppervlakte die geen afzonderlijk glastuinbouwbedrijf vormen, maar dienen als ondersteuning van een grondgebonden teelt. Ook schuurkassen en

	permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter vallen hieronder. Het agrarisch gebied is onderverdeeld in agrarisch gebied zonder waarden en met waarden. Het agrarisch gebied met waarden is weer nader onderverdeeld in 'AW-1' tot en met 'AW-4'. Naarmate het cijfer hoger wordt, worden de waarden belangrijker en zijn de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen kleiner. Ook de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan (rechtstreeks, ontheffing of wijziging) voor TOV zijn gerelateerd aan de gebiedaanduidingen. In agrarisch gebied zonder waarden zijn de mogelijkheden het grootst, in 'AW-4' zijn de mogelijkheden het minst groot. In het hierboven genoemde schema is aangegeven wat de mogelijkheden voor iedere soort TOV per bestemming zijn. Hieronder worden de keuzes in het schema toegelicht. Vooraf wordt opgemerkt dat het schema alleen ziet op de vraag of een ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De vraag of een bouwvergunning noodzakelijk moet altijd nog afzonderlijk worden beantwoord. <u>1. Tijdelijke TOV.</u> 'A': In agrarisch gebied zonder waarden is geen gebruiksontheffing en ook geen ontheffing voor een bouwwerk nodig. Hier is voor gekozen omdat in dit gebied geen waarden aanwezig zijn die beschermd moeten worden. De afweging over de toelaatbaarheid heeft dus al bij totstandkoming van dit bestemmingsplan plaatsgevonden. Deze keuze is in overeenstemming met het provinciaal beleid. 'AW-1': Ook in 'AW-1' zijn tijdelijke TOV rechtsreeks toegestaan, ontheffing is niet nodig. Het provinciaal beleid schrijft voor dat de gemeente in deze gebieden een afweging maakt over de toelaatbaarheid. Omdat 'AW-1' slechts een zeer beperkt aantal percelen omvat, is deze afweging over alle percelen gemaakt bij totstandkoming van dit bestemmingsplan. Een aparte ontheffing voor iedere ontwikkeling is daardoor niet meer nodig. Geconstateerd is dat tijdelijke TOV geen onaanvaardbare aantasting van de aanwezige waarden in deze gebieden tot gevolg zullen hebben. Deze keuze is in overeenstemming met het provinciaal beleid. 'AW-2 + AW-3 + AW-4': In deze gebieden is ontheffing noodzakelijk om tijdelijke TOV te kunnen realiseren, ongeacht of een bouwvergunning noodzakelijk is. Met deze systematiek kan per geval bekeken worden of ontheffing wel of geen onaanvaardbare aantasting van waarden tot gevolg heeft. Naarmate in een gebied meer belang wordt gehecht aan bestaande landschapswaarden zijn de voorwaarden om ontheffing te verlenen strenger en de mogelijkheden beperkter. In 'AW-4' zal een aantasting van waarden eerder onaanvaardbaar zijn dan in 'AW-2'. <u>2. Permanente grondgerelateerde TOV</u> Deze voorzieningen worden vaak ook omschreven als overige voorzieningen. Omdat een directe relatie met het grondgebruik bestaat wordt de wijzigingsbevoegdheid niet beperkt tot gronden aansluitend aan het agrarisch bouwblok. De gewijzigde gronden krijgen een speciale aanduiding, gericht op alleen het gebruik voor permanente grondgerelateerde TOV. De mogelijkheden op deze bouwblokken blijven dus beperkt tot de permanente grondgerelateerde TOV. De wijzigingsbevoegdheid geldt niet in 'AW4'.
--	---

	Eén van de voorwaarden voor wijziging is dat bestaande waarden niet onevenredig worden aangetast. Naarmate de waarden van een gebied belangrijker worden gevonden wordt de kans groter dat het toekennen van een bouwblok leidt tot onaanvaardbare aantasting van waarden en zijn de mogelijkheden beperkter. Op deze manier wordt een binnenplans afwegingskader geboden dat past binnen het provinciaal beleid en waarbij per geval een gebiedsgerichte afweging kan worden gemaakt. <u>3. Permanente niet grondgerelateerde TOV</u> Conform het provinciaal beleid zijn permanente niet grondgerelateerde TOV alleen toegelaten op een agrarisch bouwblok. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan in alle agrarische gebieden behalve 'AW-4' het bestaande bouwblok uitgebreid worden ten behoeve van de realisatie van deze TOV. Naarmate in een gebied meer belang wordt gehecht aan bestaande landschapswaarden zijn de voorwaarden om het bestemmingsplan te wijzigen strenger en de mogelijkheden beperkter. In 'A' en 'AW-1' is de mogelijkheid om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid niet beperkt tot een bepaalde maximale bouwkveldmaat. In 'AW-2' en 'AW-3' geldt de extra voorwaarde dat de maximale grootte van een bouwblok na wijziging 1,5 hectare mag bedragen. Een extra voorwaarde in 'AW-3' is dat alleen grondgebonden agrarische bedrijven gebruik kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid. <u>4. Teeltondersteunende kassen</u> Alleen in 'A', 'AW-1' en 'AW-2' kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - bouwvlak' ten behoeve van teeltondersteunende kassen. Voor realisatie in 'AW-3' en 'AW-4' biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden. Teeltondersteunende voorzieningen algemeen <i>Afwijking van het bestemmingsplannen altijd mogelijk</i> Hierboven is in samenhang met het schema voor TOV beschreven welke mogelijkheden voor TOV in het bestemmingsplan zelf geboden worden. Deze beschrijving ziet dus met andere woorden alleen op de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. Uiteraard kan in bijzondere gevallen medewerking worden verleend aan plannen die niet passen binnen het bestemmingsplan en ook niet voldoen aan de voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de flexibiliteitsbepalingen. Het projectbesluit en een herziening van het bestemmingsplan kunnen altijd ingezet worden om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken en in elk geval een gebiedsgerichte benadering toe te passen. <i>Flexibiliteitsbepalingen</i> De in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden bieden in alle gevallen voldoende waarborgen om een gebiedsgerichte afweging per geval te kunnen maken. Voldoende handvatten zijn opgenomen om deze afweging binnen de grenzen van het geldende beleid te kunnen maken Conclusie TOV
--	---

	Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om, rekening houdend met het landschap en de belangen van agrariërs, in iedere situatie een afweging te kunnen maken over de toelaatbaarheid van TOV. De mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn niet ruimer dan het provinciaal beleid toelaat. Zou de gemeente met het bestemmingsplan de grenzen van het provinciaal beleid overschrijden, dan kan de provincie een aanwijzing doen. Dit betekent dat een streep kan worden gehaald door de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voorbeeld: stel dat in het bestemmingsplan (in strijd met het provinciaal beleid) geen maximale maat in de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor permanente niet grondgerelateerde TOV in 'AW-2' en 'AW-3' (nu 1,5 hectare), dan kan een aanwijzing gegeven worden op de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat van de wijzigingsbevoegdheid in zijn geheel geen gebruik gemaakt kan worden. Medewerking aan permanente TOV kan in dat geval niet meer binnenplannen geboden worden, alleen eventueel nog door een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan. Dit risico geldt overeenkomstig voor alle flexibiliteitsbepalingen. Dit risico bestaat niet alleen doordat de provincie een aanwijzing kan doen, ook een gerechtelijke uitspraak kan leiden tot hetzelfde resultaat.
--	--

Aspect	Archeologie
Van toepassing voor zienswijzen	15 – 17 – 22 – 28 – 29 – 34 – 37 – 38 – 41 – 42
Inhoud	Bij het opstellen van het (voor-)ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” is uitgegaan van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Deze beleidskaart is door de provincie vastgesteld op 26 september 2006. Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo was op dat moment geen vastgesteld archeologisch beleid van kracht. Inmiddels is voor het gemeentelijk grondgebied het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg ontwikkeld (i.s.m. SRE Milieudienst). Eén van de bijlagen bij het beleidsplan is de Archeologische Beleidskaart. Het beleidsplan heeft vanaf 24 september 2009 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. Het beleidsplan is in januari 2010 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na de vaststelling kan dit gemeentelijk beleid benut worden als toetsingskader en als basis voor de regeling in het bestemmingsplan. Voordeel is dat het gemeentelijk Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, in tegenstelling tot het provinciaal beleidskader, gedetailleerder is vormgegeven en veel meer is toegespitst op de situatie binnen onze gemeente. Het heeft dan ook de voorkeur om dit gemeentelijk beleidskader te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo”. <u>Oude situatie</u> De provinciale waardenkaart, waar de regeling in het voorontwerp en ontwerp op gebaseerd was, maakt onderscheid in 3 gebiedstypen. In het eerste gebiedstype is de archeologische verwachtingswaarde laag. Voor deze gebieden is geen regeling opgenomen. Het 2^e gebiedstype wordt gevormd door gronden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is in het ontwerp bestemmingsplan een regeling

	opgenomen. Ditzelfde geldt voor gebieden waarvan vaststaat dat deze archeologisch waardevol zijn. <u>Nieuwe situatie</u> In het gemeentelijk beleidsplan wordt onderscheid gemaakt in 6 gebiedstypen . Binnen deze 6 typen zijn een tweetal gebieden verder uitgesplitst, in verband met de aanwezigheid van een esdeklaag. De reden hiervan is dat, indien esdekken aanwezig zijn, de mogelijke archeologische waarden dieper onder het maaiveld liggen. Grondbewerkingen tot een grotere diepte zijn in dat geval mogelijk zonder dat gevaar van verstoring van de archeologische waarden bestaat. In het plangebied komt 1 van de 6 gebiedstypen niet voor. Daarnaast is er een categorie gebieden zonder archeologische verwachtingswaarde en een categorie met lage verwachtingswaarde. In deze gebieden is onderzoek niet, of pas bij zeer grootschalige ontwikkelingen noodzakelijk. Vanuit archeologie rusten er geen beperkingen op deze gebieden, waardoor deze niet overgenomen hoeven worden in het bestemmingsplan. De bestemmingsplanregeling wordt toegesneden op de bepalingen uit het gemeentelijk Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 3 overige gebiedstypen, zijnde 5 subtypen, voor archeologie uit het beleidsplan. Voor een groot deel van het plangebied wordt de bestemmingsplanregeling voor het aspect archeologie versoepeld. Deze versoepeling is tweeledig. Enerzijds heeft dit betrekking op de toegestane dieptemaat voor bodemverstoring (alvorens archeologische onderzoek noodzakelijk is). Anderzijds komt de versoepeling voort uit het opnemen van minimale oppervlaktematen. Indien de verstoring zich voordoet in een gebied, kleiner dan de genoemde minimale oppervlakte maat, wordt archeologische onderzoek niet verplicht gesteld. Daar waar op een perceel reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, zonder relevante resultaten, zijn ook voor dat perceel geen beperkingen vanuit het aspect archeologie opgenomen.
--	---

Aspect	Nieuwe initiatieven voor ontwikkeling
Van toepassing voor zienswijzen	13 – 14 – 17 – 21 – 22 – 23 – 24 – 28 – 29 – 32 – 38 – 40 – 41
Inhoud	In diverse zienswijzen wordt verzocht om uitbreiding (vergroting) of toekenning van een agrarisch bouwblok. Het lijkt op het eerste gezicht heel simpel om agrariërs bij totstandkoming van dit bestemmingsplan de ruimte te bieden die gevraagd wordt. Het voorkomt afzonderlijke procedures en scheelt daarmee tijd en geld. Toch is niet gekozen voor het onbeperkt inwilligen van de wensen. Vanuit planologisch oogpunt en een goede ruimtelijke ordening kan niet aan alle uitbreidingen zonder meer medewerking worden verleend. Ook hogere overheidsinstanties laten een directe onbeperkte, uitbreiding van (agrarische) bouwvlakken niet toe. Mede daardoor kan een verkeerde, niet goed gemotiveerde, keuze uiteindelijk leiden tot een beperking voor de ondernemer in plaats van een uitbreiding. Goede ruimtelijke ordening

	Bij de toekenning van de bouw kavels is rechtstreeks 10% ontwikkelingsruimte geboden. Tevens is bezien of een vormverandering van het bouwvlak voor het bedrijf wenselijk en haalbaar is. Deze ruimte kan conform het geldende beleid ook geboden worden zonder dat onderzoek is gedaan naar de invloed van deze uitbreiding op alle planologische aspecten. Dit beleid wordt mede ingegeven door de wetgeving (o.a. Wet ruimtelijke ordening), rijksbeleid (zoals de Nota Ruimte) en provinciaal beleid (onder meer Interim Structuurvisie en Paraplunota). Er wordt vanuit gegaan dat tegen een uitbreiding van maximaal 10% geen planologische belemmeringen bestaan. Een grotere uitbreiding kan alleen worden toegestaan als uitputtend is onderzocht wat de invloed van deze uitbreiding/ ontwikkeling is op de locatie en de omgeving. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, onderzoek naar geurhinder op of van omliggende functies, flora en fauna, externe veiligheid etc. Voor een aantal type agrarische bedrijven speelt tevens de mogelijke noodzaak van een plan-MER. Indien een agrarisch bedrijf dusdanig groeit dat het gaat voldoen aan één van de categorieën van gevallen zoals genoemd in tabel C en D bij het Besluit MER dient tevens aan dit aspect aandacht besteed te worden. De uitvoering van onderzoek in z'n algemeen en een plan-MER in het bijzonder past niet binnen de tijdsplanning van voorliggend bestemmingsplan. Vandaar ook dat er voor is gekozen om de uitbreidingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen middels wijzigingsbevoegdheid te beperken tot 1,5 ha. Grotere bouwvlakken kunnen in veel gevallen slechts worden toegelaten na uitvoering van een plan-MER. Alleen als bij totstandkoming van het bestemmingsplan buitengebied door middel van onderzoek is aangetoond dat geen belemmeringen bestaan tegen een gewenste ontwikkeling, is deze meegenomen in het bestemmingsplan zelf. In alle andere gevallen is een afzonderlijke procedure noodzakelijk om mee te kunnen werken aan een gevraagde ontwikkeling die meer behelst dan 10% vergroting. Een andere wijze van bestemmen of het achterwege laten van noodzakelijk onderzoek is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en is door de gemeente, richting belanghebbenden en andere overheden, niet te motiveren. Daarnaast zou voor derden geen duidelijkheid bestaan over de gevolgen die een gevraagde ontwikkeling voor hen heeft. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Risico Behalve dat door de gemeente het restrictief beleid van rijk en provincie wordt gevolgd, en de rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden van agrariërs beperkt worden tot maximaal 10%, is het bieden van meer ruimte ook risicovol voor de agrariërs zelf. Net als bij de TOV hebben het rijk en de provincie de mogelijkheid om een 'reactieve aanwijzing' te doen op onderdelen van het bestemmingsplan als deze in strijd zijn met de beleidskaders van deze hogere overheden. Zoals eerder beschreven is de aanwijzing een rigoureuus instrument. Een aanwijzing kan niet zien op alleen de te grote uitbreidingsruimte die geboden wordt, maar zal het hele bouwblok treffen. De bestemming 'Agrarisch – bouwvlak' treedt daardoor niet in werking, en men valt terug op de regeling uit het 'oude' bestemmingsplan. Tegen de reactieve aanwijzing staat beroep open bij de Raad van State. De behandeling door deze instantie kan echter maximaal enkele jaren duren.
--	--

	Net als bij de TOV kan dit nadelige gevolg ook optreden door een uitspraak van een gerechtelijke instantie.
--	---

De inhoud van de ingediende zienswijzen wordt hieronder kort samengevat. Daarbij wordt het gemeentelijk standpunt gegeven op de ingediende zienswijze.

1. Indiener zienswijze	
De heer W.J.A.M. van Gastel en mevrouw A.J.M. van Gastel-Smets – Heezerweg 28 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Sinds 2002 bewonen reclamanten de woning Heezerweg 28. Permanente bewoning van een aantal woningen in het buitengebied is door de gemeente mogelijk gemaakt door vergunning te verlenen voor de aanleg van alle benodigde NUTS-voorzieningen. Een aantal van deze woningen heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Verzocht wordt de woning Heezerweg 28 in het kader van het gelijkheidsbeginsel eveneens als 'Wonen' te bestemmen.	Het toestaan van de aanleg van NUTS-voorzieningen geeft op geen enkele manier aanleiding tot het wijzigen van de bestemming. Ook in recreatiewoningen zijn NUTS-voorzieningen aanwezig. Dit is niet specifiek gericht op permanent bewoonde woningen. De woningen in de omgeving die bestemd zijn als 'Wonen' hebben in het geldend bestemmingsplan "Buitengebied 1983" (voormalige gemeente Mierlo) ook de bestemming 'Burgerwoning'. Woning van reclamant en enkele andere recreatiewoningen zijn in dit geldend plan bestemd als 'Vakantiehuisje'. Deze bestemming wordt met de voorgestelde regeling gecontinueerd. Daarnaast staat de provincie Noord-Brabant niet toe dat, van oorsprong, recreatiewoningen worden omgezet naar volwaardige burgerwoningen. Deze handeling zou in strijd zijn met de provinciale beleidslijn om versterking in het buitengebied tegen te gaan. In 2002 is voor het plan nog een bouwvergunning verleend voor het veranderen van de <u>recreatiewoning</u>. Op dat moment was de woning dan ook als zodanig in gebruik en stond het gebruik op deze manier bekend bij bewoners en gemeente. De bewoners waren dan ook bekend met het feit dat het ter plaatse een recreatiewoning betreft.

2. Indiener zienswijze	
De heer Ir. H.J.M.M. van Doorne – Geldropseweg 25 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant bezit de woning Geldropseweg 25. In de planregels is voor burgerwoningen een maximale inhoud van 650 m ³ opgenomen. De bestaande woning Geldropseweg 25 overschrijdt deze maat ruimschoots. Naar mening van reclamant kan het niet de bedoeling zijn dat de woning onder het overgangsrecht komt te vallen. Verzocht wordt dan ook het	Reclamant stelt terecht dat het niet de bedoeling kan zijn dat de woning onder het overgangsrecht komt te vallen. In het ontwerp bestemmingsplan is in artikel 35.1 'Algemene bouwregels' een regeling opgenomen om dit te voorkomen. Artikel 35.1 regelt dat, waar dat aanwezig is, een grotere omvangsmaat als maximum geldt. De door reclamant voorgestelde aanvulling wordt hiermee

voorschrift 25.2.2 onder b. aan te vullen met “met dien verstande dat indien de bestaande woning meer bedraagt dan 650 m ³ de grotere inhoud als maximum geldt”.	overbodig. Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat de regeling in artikel 35 nog beperkt wordt aangepast, ten gunste van de leesbaarheid. De inhoud van de regeling wijzigt hiermee niet.
---	--

3. Indiener zienswijze	
ABAB Vastgoedadvies namens de heer P.M. Adriaans – Eendenpoel 8 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De zienswijze richt zich tegen de bepaling in artikel 4 onder 1.j, zijnde bepalingen omtrent statische opslag. Aangegeven wordt dat geen misvatting mag bestaan over de opslag en stalling die op de locatie aanwezig is. Daarbij wordt verwezen naar reeds gevoerde correspondentie over dit onderwerp. Verzocht wordt de omschrijvingen in de begripsbepalingen en het artikel overeen te laten komen en bij beiden de bewoording ‘opslag (statisch)’ te gebruiken. Daarnaast dient in de definitie ‘opslag (statisch)’ ook stalling opgenomen te worden. Er wordt van uitgegaan dat het bestaande gebruik gecontinueerd kan worden. Verzocht wordt de omschrijving van 4.1.j op bovenbeschreven wijze gewijzigd vast te stellen.	In artikel 1 ‘Begrippen’ wordt het begrip opslag (statisch) verwijderd en wordt uitsluitend het begrip ‘statische opslag’ gehandhaafd. In de bestemmingsregels wordt, daar waar dat van toepassing is, eveneens dit begrip gehanteerd. Dit geldt voor artikel 4.1 onder j., artikel 4.6.6 en voor artikel 25.4 onder a.3. Uit de begripsomschrijving van ‘statische opslag’ volgt dat ook stalling van voertuigen die geen regelmatige verplaatsing behoeven hieronder valt. De opslagactiviteiten op het bedrijf kunnen gecontinueerd worden voor zover deze passen binnen de begripsomschrijving ‘statische opslag’.

4. Indiener zienswijze	
Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra – Spoorlaan 175 te Tilburg	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Het plangebied is gelegen in de funnel van de vliegbasis Luchtmachtbasis de Peel. In het gebied van de funnel mogen, zoals opgenomen in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. In onderhavig geval geldt een maximale bebouwingshoogte van 177 m. boven NAP. Verzocht wordt dit in de toelichting op te nemen.	Het plan wordt dusdanig gewijzigd dat in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan de aanwezigheid van de funnel.
In de toelichting wordt het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel beschreven. Hier wordt vermeldt dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om bouwwerken te realiseren van 65 meter of hoger. Gezien het bepaalde in artikel 26.2, rekening houdend met de hoogte van het maaiveld ten opzichte van NAP, is dit echter niet correct. Verzocht wordt de planregels aan te passen en de maximale hoogte te beperken op 45 meter	De planregels voor het artikel ‘Leiding’ worden dusdanig aangepast dat voor masten een maximale direct toegestane hoogte van 45 meter geldt. Daarbij wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien hiertegen bij de bevoegde instantie geen bezwaar bestaat. Voor de benodigde hoogspanningsmasten nabij Gulbergen is inmiddels bouwvergunning verleend. Deze masten vallen dan ook binnen de regeling zoals opgenomen in artikel 35.1.

boven NAP. Een hogere hoogte kan uitsluitend toegelaten worden indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie en vast staat dat de hogere bouwhoogte de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate verstoort.	
Binnen het plangebied ligt de Brits militaire begraafplaats. Verzocht wordt om de tabel bij artikel 15 de begraafplaats als zodanig aan te duiden.	De tabel in artikel 15 van de planregels wordt overeenkomstig het verzoek van reclamant aangepast. Voor de volledigheid wordt vermeld dat tevens de aanduiding 'sba-gm' voor de begraafplaats wordt opgenomen, aangezien deze is aangewezen als gemeentelijk monument.

5. Indiener zienswijze

De heer W. Koppen – Paladijnstraat 8 te Geldrop

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De zienswijze richt zich op het perceel, kadastraal bekend als K 1212 (perceel tussen Gijzenrooi 6 en Gijzenrooi 4). Het perceel is aangekocht (van de voormalige gemeente Geldrop) als landbouwgrond en ook op deze wijze in gebruik, deels als weide en deels als productiegrond voor kerstdennen. De opgenomen bestemming 'Bos' is dan ook onjuist. Dit geldt eveneens voor de aanduiding 'sbo-cwg', aangezien er geen enkele specifieke vorm van bos aanwezig is op het perceel. Verzocht wordt de bestemming aan te passen naar de feitelijke situatie en de bestemming 'AW-2' toe te kennen.	De gronden zijn in het provinciale beleid opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur. De huidige bestemming is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', met de nadere aanduiding 'zoekgebied aanleg landschapselementen'. Een veldinventarisatie van de locatie heeft duidelijk gemaakt dat de bestemming 'Bos' voor deze gronden niet terecht is. Op de gronden zijn voornamelijk kerstdennen en sparren aanwezig. De bestemming wordt dan ook aangepast naar 'Agrarisch met waarden'.

6. Indiener zienswijze

Dhr. J. Huibers – Bekelaar 20 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Verzocht om duidelijkheid te bieden over de formulering van permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. De beperkte wijziging in de voorschriften ten opzichte van het voorontwerp plan voldoet niet aan het verzoek.	De begripsomschrijvingen voor de diverse typen teeltondersteunende voorzieningen worden nader uitgewerkt in artikel 1 'Begrippen'.
2. Bepaald is dat permanente TOV's direct aan het bouwvlak dienen te grenzen. Wat is de reden hiervoor? Waarom zijn er geen mogelijkheden tijdelijke TOV's te realiseren tussen permanente TOV's en het bouwvlak?	Het beleid voor het buitengebied is gericht op het clusteren van bebouwing en bouwwerken. Door permanente teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend grenzend aan het bouwvlak toe te staan wordt bijgedragen aan de uitgangspunten van dit beleid. Het gebied waar de permanente teeltondersteunende voorzieningen worden toegelaten wordt aangeduid als uitbreiding van het bestaande bouwvlak. Uitbreiding van het bouwvlak is dus met andere woorden noodzakelijk

		voor het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Dit is in overeenstemming met het provinciaal beleid dat bepaalt dat permanente teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend mogen worden opgericht op het bouwvlak. Wanneer tijdelijke voorzieningen tussen het bouwvlak en de permanente voorziening gerealiseerd worden, betekent dit dat ten minste gedurende 6 maanden per jaar de permanente teeltondersteunende voorzieningen niet aansluiten op het bouwvlak. Deze versnippering van bebouwing/ bouwwerken is in het buitengebied ongewenst.
3.	Opgemerkt wordt dat van permanente TOV's veelal slechts enkel een gedeelte van de constructie permanent aanwezig is. Gedurende een groot deel van het jaar worden deze voorzieningen gedeeltelijk verwijderd (bijvoorbeeld vogelnetten).	Voor voorzieningen die (gedeeltelijk) permanent aanwezig zijn en die grondgerelateerd zijn wordt een afzonderlijke regeling opgenomen. Deze regeling is minder zwaar dan de regeling voor permanent, niet-grondgerelateerde teeltondersteunende, voorzieningen. Verwezen wordt naar het algehele toetsingskader voor TOV, waarin deze wijziging is verwerkt en beschreven. Indien geen sprake is van elementen waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is, hoeft niet getoetst te worden aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan wel een ontheffing van de gebruiksregels noodzakelijk zijn.
4.	Een ontheffingsprocedure voor TOV's brengt onnodig proceduretijd en leges met zich mee. Hiermee wordt soepel inspelen op de markt onmogelijk gemaakt.	Het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om in alle gebieden rechtstreekse mogelijkheden te bieden voor teeltondersteunende voorzieningen. Waar het beleid dit toelaat worden rechtstreekse mogelijkheden geboden en is een ontheffing niet nodig. Zoals reeds aangegeven onder 3. is ontheffing van de bouwvoorschriften uitsluitend noodzakelijk indien sprake is van een voorziening waarvoor een bouwvergunning aangevraagd dient te worden. Daarbij geldt de ontheffing 'voor altijd'. Eénmaal aangevraagd is deze dan ook voor de volgende jaren geldig. De ontheffing hoeft dan ook niet jaarlijks aangevraagd te worden. In 2010 wordt de WABO van kracht. Op dat moment wordt de ontheffing gekoppeld met de bouwvergunning. Voor de verlening van deze 'gecombineerde' beschikking staat een maximale termijn van 8 weken. Deze termijn is gelijk aan die voor het verlenen van een bouwvergunning zonder ontheffing. Deze termijn is redelijk, gezien de mogelijkheden die vervolgens voor vele opeenvolgende jaren bestaan. In een aantal gebieden, waar natuurlijke,

		landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, is (tevens) een ontheffing voor het gebruik nodig. Overeenkomstig het provinciaal beleid dient de ontheffingsbepaling opgenomen te worden voor alle gebieden met waarden. Voor de gebieden bestemd als 'AW-1' heeft de gemeente Geldrop/Mierlo reeds getoetst of sprake is van dusdanige waarden dat het opnemen van een gebruiksverbod noodzakelijk is. Er is dan ook voor gekozen om het gebruiksverbod voor deze bestemming <u>niet</u> van toepassing te verklaren. Verwezen wordt naar het algehele toetsingskader voor TOV, waarin deze wijziging is verwerkt.
5.	De noodzaak van advies van de AAB voor het plaatsen van permanente TOV's levert een ongewenste vertraging op.	Deze regeling wordt verwijderd uit de planregels waardoor deze niet standaard van toepassing is. Uitsluitend in complexe situatie, waarin de gemeente niet over voldoende kennis beschikt om een aanvraag goed te kunnen behandelen, zal alsnog de AAB om advies gevraagd worden.
6.	De maximale bouwhoogte van 3 meter voor alle permanente TOV's is onwerkbaar en ontoereikend. Deze TOV's zijn onder meer noodzakelijk voor de kersenboomgaard, waarin de bomen een hoogte van 5 meter zullen bereiken.	In het provinciale beleid is geen maximale hoogtemaat opgenomen voor teeltondersteunende voorzieningen. Afgewogen is wat wenselijk is voor het landschap. Daarbij is van belang dat, afhankelijk van de constructie die gebruikt wordt, voor de oprichting van bv. netten geen bouwvergunning noodzakelijk is. Deze voorzieningen worden dan ook niet getoetst aan de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan. Als geen bouwvergunning nodig is blijft ook de maximale hoogtemaat buiten beschouwing. De hoogtemaat voor permanente TOV wordt opgerekt naar maximaal 5 meter.
7.	Een ontheffing voor tijdelijke TOV's is onwerkbaar. De bijbehorende leges zijn uitsluitend de gemeente ten dienste.	Verwezen wordt naar de reactie onder 4. van deze zienswijze.
8.	Dient elk jaar een ontheffing aangevraagd te worden voor tijdelijke en permanente TOV's, aangezien als gevolg van teeltwisseling de betreffende voorzieningen verplaatst dienen te worden?	Na ontheffing zijn tijdelijke voorzieningen voortaan mogelijk. Voor permanente voorzieningen geldt dat deze uitsluitend worden toegestaan na wijziging van de bestemming. Indien éénmaal voor een perceel een ontheffing is verleend voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is dit 'voor altijd' geldig. Indien de bestemming voor een perceel gewijzigd wordt om permanente teeltondersteunende voorzieningen toe te staan, is het hier eveneens toegestaan om tijdelijke voorzieningen op te richten (andersom werkt dit niet).
9.	Ad. 8: en hoe als de voorzieningen terug gaan naar een perceel waarvoor eerder ontheffing is verleend?	Verwezen wordt naar de reactie onder 8. Een eenmaal verleende ontheffing blijft gelden voor het perceel waar deze voor verleend is.
10.	Het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten zorgt voor problemen en	Gezien de vele reacties is het beleid voor huisvesting van tijdelijke werknemers

	is in strijd met de zienswijze van het SRE. Het plaatsen en aansluiten van units is geen sinecure. Daarnaast wordt gevraagd waar de units opgeslagen mogen worden in de ongebruikte periode. Door de gemeentelijke gemakshalve houding betreffende handhaafbaarheid wordt reclamant opgescheept met jaarlijks terugkerende dubbele kosten.	heroverwogen. Aan agrarische bedrijven wordt, uitsluitend voor het eigen bedrijf, de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers te huisvesten in (op een goede manier ingerichte) bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers in units te huisvesten. Voor deze units blijft de eis behouden dat deze buiten het seizoen worden verwijderd. De ondernemer dient hiervoor, op een geschikte locatie, zorg te dragen.
11.	Waarop is het maximum van 25 migranten bepaald?	Het aantal van 25 migranten is niet opgenomen in de planregels. Ook in de toelichting van het plan komt dit aantal niet voor. Het aantal migranten wordt uitsluitend gereguleerd door de toegestane woonoppervlakte voor seizoensarbeiders. Met de opgenomen 150 m ² bestaan, voor de aanwezige bedrijven in de gemeente, in principe voldoende mogelijkheden. Door de omvang te reguleren blijft deze activiteit beperkt van omvang en behouden de percelen de uitstraling van agrarisch bedrijf.
12.	Waarom worden geen structurele, kwalitatief volwaardige faciliteiten toegestaan in bedrijfsgebouwen ten behoeve van het eigen bedrijf?	Verwezen wordt naar de reactie onder 10.
13.	Indien de overtuiging bestaat dat de begripsomschrijving 'productiegebonden detailhandel' voldoende is, mag dan gesteld worden dat de eigen functie ('al jarenlang producten verkoop aan restaurants en groentewinkels, en bijvoorbeeld witte wijn bij de asperges, ijscoproducten van eigen aardbeien (de melk komt niet van het bedrijf') onder het overgangsrecht valt?	De begripsomschrijving zoals deze is opgenomen voor 'productiegebonden detailhandel' vormt een goede afspiegeling van de producten waarvoor verkoop in het buitengebied, op agrarische bedrijven, gewenst is. Andere vormen van (zelfstandige) detailhandel worden als ongewenst beschouwd in het buitengebied. Het beleid van de gemeente en provincie is er op gericht om deze voorzieningen zoveel mogelijk in de dorpskernen te concentreren. Gezien het bepaalde onder artikel 42.2 onder sub a. en d. is het overgangsrecht niet van toepassing op het afwijkend gebruik. Dit aangezien het gebruik reeds bestond onder het vorige bestemmingsplan en ook daarmee in strijd is.
14.	De verkoopoppervlakte van 375 m ² valt met gemeentelijke goedkeuring onder het overgangsrecht.	In het kader van de inspraakreactie is door reclamant aangegeven dat slechts een beperkt deel van de betreffende sorteerloods van 375 m ² daadwerkelijk wordt gebruikt als verkoopruimte. In het resterende deel van de loods krijgt de klant een 'kijkje in de keuken' van het agrarisch bedrijf. Er wordt vanuit gegaan dat het beperkte deel dat als verkoopruimte in gebruik is niet meer bedraagt dan 100 m ² . Mocht de feitelijke verkoopruimte meer dan 100 m ² dan valt deze overschrijding niet onder het overgangsrecht. Dit aangezien het gebruik reeds bestond onder het vorige

		bestemmingsplan en ook daarmee in strijd is.
15.	Verzocht wordt het bestemmingsplan te wijzigen op grond van het bovenstaande.	Verwezen wordt naar bovenstaande reacties.

7. Indiener zienswijze

De heer J.C. van Gennip – Broekstraat 95 te Helmond

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Het pand Broekstraat 58 is aangeduid als 'sba-gm'. In een recente procedure is echter duidelijk geworden dat hiervan geen sprake is, dit dient dan ook verwijderd te worden.	De monument-status van het pand Broekstraat 58 is recentelijk ingetrokken. De aanduiding wordt dan ook van de verbeelding verwijderd.
2.	De ruimte tussen Broekstraat 50 en Broekstraat 58 is geheel nodeloos aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De voorschriften beperken zich uitsluitend tot bouwwerken. Verzocht wordt de aanduiding voor deze (onbebouwde) gronden te verwijderen.	Het beschermd dorpsgezicht het Broek is op 17 januari 1972 aangewezen door de toenmalige staatssecretaris van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De begrenzing die opgenomen is in dit besluit dient vervolgens doorvertaald te worden, onder andere in bestemmingsplannen. De begrenzing kan in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet aangepast worden. Daarbij heeft de betreffende regeling (artikel 29) eveneens betrekking op landschap, groenelementen enz. Voor deze aspecten is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
3.	Verzocht wordt de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' toe te kennen aan het bedrijf Voortje ongenummerd. De bouwvergunning 2 ^e fase hiervoor is onherroepelijk. Het bouwblok dient ruimte te bieden voor enkele wateropvangbassins ten behoeve van substraatteelt en een bedrijfswoning.	Aan het perceel wordt een beperkt agrarisch bouwvlak toegekend, specifiek gericht op de te realiseren agrarische bedrijfsloods. De begrenzing en regeling worden afgestemd op de vergunde loods. In de milieuaanvraag voor het bedrijf is ter plaatse geen sprake van substraatteelt. In deze aanvraag is uitsluitend sprake van realisatie van een graanschuur, waar opslag zou plaatsvinden. Inmiddels is door reclamant ook gesproken van een bedrijfsloods met opslag van droge grondstoffen, opslag van plantgoed en machines en 2 koelcellen op deze locatie. Gezien de beoogde bedrijfsvoering zijn de gewenste wateropvangbassins niet noodzakelijk. Het betreffende perceel is van oudsher een gekoppeld bouwblok met Voortje 45. De voormalige bedrijfswoning staat op deze plek. Daarnaast is er op dit moment voor het bedrijf uitsluitend een, niet onherroepelijke, bouwvergunning. Er is geen milieuvergunning. Een geldende planologische regeling waarbinnen de waterbassins en bedrijfswoning kunnen worden toegestaan ontbreekt. Het (vergroten van het bouwblok ten behoeve van het) oprichten van de bassins en de bedrijfswoning kan niet

		meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en alle andere ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangetoond moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (verwezen wordt ook naar het algehele toetsingskader voor aanpassing/ uitbreiding van agrarische bouwvlakken). Daar is in dit geval geen sprake van waardoor de gevraagde vergroting van het bouwblok niet meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Indien de genoemde ontwikkelingen daadwerkelijk gewenst zijn kan daartoe een onderbouwd verzoek worden ingediend. Dat verzoek zal in een afzonderlijk traject worden afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld.
4.	De ontheffing, noodzakelijk voor tijdelijke en permanente TOV's, kost geld en tijd, hetgeen vertragend werkt. Door de regeling kan geen stante pede seizoensgebonden teeltondersteunend product aangeplant worden, eerst dient een ontheffingsprocedure doorlopen te worden. Dient hiervoor jaarlijks een ontheffing aangevraagd te worden? En voor elk apart product? Nodeloze procedures en leges zijn dan het gevolg. Verzocht wordt dan ook de tijdelijke en permanente TOV's als recht op te nemen in de voorschriften.	Voor zover het (provinciaal) beleid hiervoor de ruimte biedt is ervoor gekozen om in agrarische gebieden zonder waarden en gebieden met beperkte waarden rechtstreekse mogelijkheden te bieden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Een ontheffing voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geldt 'voor altijd'. Eénmaal aangevraagd is deze dan ook voor de volgende jaren geldig. De ontheffing hoeft dan ook niet jaarlijks aangevraagd te worden. In 2010 wordt de WABO van kracht. Op dat moment wordt de ontheffing gekoppeld met de bouwvergunning. Voor de verlening van deze 'gecombineerde' beschikking staat een maximale termijn van 8 weken. Deze termijn is na inwerkintreding van de WABO niet anders dan bij het verlenen van bouwvergunning waarvoor geen ontheffing nodig is. De ontheffing kost dan dus ook geen extra tijd. Deze termijn van 8 weken is redelijk, gezien de mogelijkheden die vervolgens voor vele opeenvolgende jaren bestaan. De impact van permanente TOV (voor zover bouwvergunningplichting) is zodanig dat deze uitsluitend worden toegelaten na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het rechtstreeks toelaten van permanente voorzieningen en tijdelijke voorzieningen in gebieden met waarden is niet alleen ongewenst maar ook in strijd met het provinciaal beleid. Voor de volledigheid wordt nog verwezen naar het algehele toetsingskader voor TOV.

5.	Er dient duidelijkheid verschaft te worden over de tijdelijke huisvestingsfaciliteiten, moeten deze afgevoerd worden in de periode dat ze niet gebruikt worden? Gevraagd wordt waarom geen structurele, kwalitatief volwaardige faciliteiten worden toegestaan in bedrijfsgebouwen ten behoeve van het eigen bedrijf? Het aantal van maximaal 5 units van maximaal 30 m² limiteert het aantal bewoners tot maximaal 25 personen. Deze beperking is in strijd met artikel 4.3.2 sub b.	Gezien de reacties is het beleid voor huisvesting van tijdelijke werknemers heroverwogen. Aan agrarische bedrijven wordt, uitsluitend voor het eigen bedrijf, de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers te huisvesten in (op een goede manier ingerichte) bedrijfsgebouwen. Huisvesting in bedrijfsgebouwen mag niet leiden tot extra uitbreiding van de bedrijfsgebouwen buiten het bouwblok. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers in units te huisvesten. Voor deze units blijft de eis behouden dat deze buiten het seizoen worden verwijderd. De ondernemer dient hiervoor, op een geschikte locatie, zorg te dragen. Artikel 4.3.2 sub b. (in het ontwerpplan) vormt één van de bepalingen aangaande de regeling van huisvesting van buitenlandse werknemers. Hiermee wordt bepaald dat de huisvesting wordt geboden aan medewerkers van het eigen bedrijf. Deze regeling doet geen afbreuk aan het bepaalde onder sub e. en f.
6.	Verzocht wordt de maximale hoogte van bijgebouwen uit artikel 4.2.4 te verhogen van 4,5 meter naar 6 meter. Esthetisch is dit wenselijk. De motivering om door het beperken van de hoogte ongewenste bewoning te voorkomen grenst aan het gemak om niet te handhaven.	De gekozen hoogtematen zijn ingegeven door de wens om een duidelijk onderscheid te maken tussen hoofd- en bijgebouw en een volledige leefruimte op de verdieping van het bijgebouw uit te sluiten. Binnen artikel 4.2.4. zijn naast bijgebouwen bij woningen tevens agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Voor deze gebouwen geldt een grotere hoogtemaat. Door het maken van onderscheid in maatvoering blijft er verschil tussen de verschijningsvorm van het bijgebouw bij de woning en de bedrijfsgebouwen.
7.	De bouwkafeel Broekstraat 58 is te krap. De aanduiding 'intensieve veehouderij' is aan de zuidoostzijde over de buitengevels van de bestaande stal geplaatst, waardoor strijdigheid met de voorschriften ontstaat.	Als begrenzing van de bestemming dient de opgenomen lijn zonder 'haaiantanden' te gelden. De verbeelding zal hierop worden aangepast.
8.	De benodigde verzamelput van de spoelplaats van de milieuvergunning van 2008 valt buiten het bouwvlak. De ingemeten totale bouwkafeeldiepte is 110 meter.	De genoemde put behoort tot de bebouwing van het bedrijf. Het bouwvlak wordt aangepast zodat de vergunde verzamelput hierbinnen valt.
9.	Verzocht wordt het bestemmingsplan te wijzigen op grond van het bovenstaande.	Verwezen wordt naar de bovenstaande gemeentelijke standpunten. Op een aantal punten geeft de zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8. Indiener zienswijze

De heer J.C. van Gennip – Broekstraat 95 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Reactie is gericht tegen de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties en in het bijzonder bebouwingsconcentratie "Het Broek". Er wordt in gebiedsvisie (pagina 23) gesproken over "transformatielocatie". Dit wordt ten onrechte niet gedefinieerd. Er bestaat onduidelijkheid.	Het begrip 'transformatielocatie' wordt opgenomen op de 'Lijst van afkortingen en begrippen' (bijlage 1) in de Gebiedsvisie.
2.	Reclamant begrijpt dat de locatie Broekstraat 26-28 (locatie J.P. Swinkels) een voorbeeld is van een "transformatielocatie". Het intensief agrarisch bedrijf aan de Broekstraat 58 van reclamant vertoont overeenkomsten met die situatie en kan bij transformatie ook een bijdrage leveren aan de versterking van de bebouwingsconcentratie. Concreet wordt verzocht om ook de locatie Broekstraat 58 als "transformatielocatie" aan te merken.	De omgeving van Broekstraat 58 heeft een veel sterker agrarisch karakter dan de omgeving Broekstraat 26 – 28. Beëindiging van het agrarisch bedrijf Broekstraat 26 – 28 heeft een positief effect op het Eindhovens kanaal (EVZ en EHS) en het woongebied ten zuiden van het kanaal. Bij de locatie Broekstraat 58 is een dergelijke kwaliteitswinst niet aan de orde. Daarnaast dient voor een transformatielocatie allereerst afgewogen te worden of het vervangen van de huidige functie door andere functies wenselijk is op die betreffende plek. Naast bovengenoemde punten worden daarbij de stedenbouwkundige structuur en landschapskwaliteit in acht genomen. Deze beoordeling heeft voor de locatie Broekstraat 58 niet plaatsgevonden.
3.	Daarnaast wordt verzocht om de aangewezen bebouwingsconcentratie uit te breiden. Op een kaartje heeft reclamant de gewenste vergroting aangegeven.	De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven niet in te kunnen stemmen met een ruimere begrenzing van de bebouwingsconcentratie. Het verzoek van reclamant richt zich in de richting van het open agrarisch gebied, ten noordoosten van het bouwblok. Behalve het standpunt van de provincie zijn er ook geen redenen/ argumenten om dit open agrarisch gebied aan te wijzen als bebouwingsconcentratie. De wens is het betreffende gebied als open, groene buffer te behouden tussen Het Broek en Brandevoort.

9. Indiener zienswijze

ROBA Advies namens de familie Knoops – Heiderschoor 9 en 13 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Artikel 33.2 van de planregels biedt de mogelijkheid om, na ontheffing, een (vrijstaand) bijgebouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte. Blijkens het voorschrift geldt dit uitsluitend voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch – Bouwvlak'. Deze ontheffingsmogelijkheid is tevens gewenst bij niet-agrarische bedrijven in het plangebied. In de Nota van Ambtshalve wijzigingen, behorende bij het voorontwerp is aangegeven dat deze wijziging doorgevoerd zou worden. De	Beoogd was inderdaad om de beschreven regeling al te verwerken in het ontwerp bestemmingsplan. Deze aanpassing is per abuis niet doorgevoerd in het ontwerp plan. De aanpassing zal alsnog worden doorgevoerd bij de vaststelling van het plan. Voor de volledigheid wordt hier nog vermeld dat de regeling in artikel 36.2 nog beperkt wordt aangepast, ten gunste van de leesbaarheid. De inhoud van de regeling wijzigt hiermee niet.

aanpassing is in de planregels van het ontwerp niet opgenomen. Verzocht wordt deze wijziging alsnog in de planregels op te nemen en zo de afhankelijke woonruimte op Heiderschoor 9 en 13 mogelijk te maken.	
--	--

10. Indiener zienswijze	
Restaurant de Cuijt, de heer J. Alemans – Burgemeester Termeerstraat 50 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De opgenomen maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen in artikel 13 'Horeca' is 300 m ² voor de Cuijt. Dit is exact de bestaande bebouwing. Toekomstige uitbreiding wordt hiermee uitgesloten. Verzocht wordt deze maat op te hogen naar 380 m ² .	In voorliggend plan kan maximaal een uitbreiding worden geboden van 10%. Deze wordt toegekend voor het bedrijf. De toegestane oppervlakte wordt opgehoogd naar 330 m ² . Indien meer uitbreiding gewenst is, dient hiertoe een concreet en onderbouwd verzoek ingediend te worden. Dit zal vervolgens in een afzonderlijk traject worden afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld.
De opgenomen maximale oppervlakte voor overkappingen in artikel 13 'Horeca' is 80 m ² . Dit is exact de maat van bestaande overkappingen. Toekomstige uitbreiding wordt hiermee uitgesloten. Verzocht wordt deze maat op te hogen naar 130 m ² .	Verwezen wordt naar de reactie onder punt 1. van deze zienswijze. De maatvoering voor overkappingen wordt uitgebreid naar 88 m ² .

11. Indiener zienswijze	
F.H.C. Bakermans – Gijzenrooi 4 te Geldrop	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De zienswijze richt zich tegen de 'Bos'-bestemming op het perceel van de heer Koppen, ten zuiden van Gijzenrooi 4. Er staan hier enkel kerstdennen, die niet gezien kunnen worden als bos. Verzocht wordt dit aan te passen, zoals dat in het kader van het voorontwerp is gedaan voor het noordoostelijk gelegen perceel.	De gronden zijn in het provinciale beleid opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur. De huidige bestemming is 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', met de nadere aanduiding 'zoekgebied aanleg landschapselementen'. Een veldinventarisatie van de locatie heeft duidelijk gemaakt dat de bestemming 'Bos' voor deze gronden niet terecht is. Op de gronden zijn voornamelijk kerstdennen en sparren aanwezig. De bestemming wordt dan ook aangepast naar 'Agrarisch met waarden'.

12. Indiener zienswijze	
Pluktuin 't Voortje, W. en H. van Heugten – Voortje 55 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De zienswijze is ingediend omdat aan het perceel Voortje 55 (Sectie K, nummer 287) geen landbouwbestemming is gegeven. Een groot gedeelte van het perceel is in gebruik als grasland en op zo'n 2.000 m ² worden bloemen gekweekt ten behoeve van Pluktuin 't Voortje. Deze activiteit zal nog groeien. Op de plankaart	Het genoemde perceel aan het Voortje is bestemd als 'AW-3'. Daarnaast gelden voor het perceel de nadere aanduidingen (saw-no), zijnde agrarisch gebied met potentie voor natuurontwikkeling, en WS-NNK, zijnde kernzone van de Natte natuurparel Sang en Goorkens. De opgenomen lijn aan de noordzijde van het

is geen agrarische bestemming te zien. Het gebruik als landbouwgrond is aanwezig en dient zo te blijven. Naar idee van reclamanten dient AW3 op het perceel ingetekend te worden.	perceel Voortje 51 vormt een kadastrale begrenzing uit de ondergrond. Deze heeft geen inhoudelijke betekenis voor de planregels. Voor beide percelen geldt dan ook exact dezelfde regeling. Voor de duidelijkheid wordt de benaming van het perceel beperkt verschoven. Het gebruik van het perceel als landbouwgrond is met de opgenomen regeling verzekerd. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden.
---	--

13. Indiener zienswijze	
Mario Geerts makelaars namens de heer H.J.M.J. Coolen – Marktstraat 58 ^a te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant is van mening dat de gewenste (woon-zorg) voorziening juist een versterking van het gebied betekent. Naast de kleinschalige woonvorm biedt het initiatief tevens mogelijkheden om natuur te ontwikkelen. Initiatiefnemer wil nieuw bos aanplanten, een bossage uitbreiden en paddepoelen aanleggen. Door het opnemen van de nieuwe bebouwing in het groen wordt de bebouwing aan het oog onttrokken en wordt de indruk van versterking van het buitengebied voorkomen. Initiatiefnemer zal het plan verder uitwerken en presenteren aan enkele leden van het college van Burgemeester en Wethouders.	Nieuwe ontwikkelingen kunnen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, als niet uitputtend is onderzocht wat de gevolgen voor de locatie en omgeving zijn. Ook in dit geval is het daarom onmogelijk om deze ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan. In het verleden is al diverse malen aangegeven dat aan het initiatief, wegens strijdigheid met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid, geen medewerking zal worden verleend. Inhoudelijk kan het volgende worden opgemerkt over de planologische mogelijkheden voor het verzoek: - Verstening in het buitengebied wordt tegengegaan. Ter plaatse zou het gaan om realisatie van een nieuw bouwblok voor een niet-buitengebied gebonden functie. Realisatie van nieuwe bebouwing voor dit type functies is ongewenst; - De gronden grenzen direct aan het Eindhovens kanaal, dat is aangewezen als Ecologische verbindingszone. Er bestaan plannen om dit gebied opnieuw in te richten om de natuurfunctie te versterken. Het realiseren van een intensieve, bebouwde functie is hiermee in strijd. Dit geldt ook als deze bebouwing is ingepast in een groene, natuurlijke omgeving; - Voor het gebied Brandevoort heeft een zorgvuldige stedenbouwkundige afronding plaatsgevonden. Realisatie van een nieuwe bebouwde functie in dit gebied ten noorden van het Eindhovens kanaal zou afbreuk doen aan de inrichting van Brandevoort en directe omgeving. Gezien de waarden in het gebied, de beoogde functie en benodigde bebouwing en het beleid

	voor het buitengebied wordt de gewenste ontwikkeling, ook voor de toekomst, als niet-kansrijk beschouwd.
De opmerking aangaande 'cultuurgrond' komt niet terug in de gemeentelijke reactie. In de eerdere brief is aangegeven dat de huidige bestemming en het huidige gebruik 'cultuurgrond' is, met slechts beperkte houtopstand. Verzocht wordt om hiermee rekening te houden.	Aan het perceel is de, voor het gebruik en aanwezige functies, best passende bestemming toegekend. Deels is dit agrarisch gebruik. Cultuurhistorische waarden zijn hier niet aanwezig. Reclamant is nog verzocht (telefonisch en per e-mail) zijn zienswijze op dit onderwerp toe te lichten, aangezien de strekking van dit deel van de zienswijze niet geheel duidelijk is, maar dit heeft hij verzuimd.
Opgemerkt wordt dat de bestemmingsplantekening bij het ontwerp afwijkt van de kaart bij de inspraak. Aangenomen wordt dat de gemeente hierop de juiste actie zal ondernemen.	De opgenomen begrenzing is overgenomen van de provinciale begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur ter plaatse. In het gemeentelijke standpunt op de inspraakreactie is aangegeven dat de begrenzing van de bestemmingen zou worden aangepast op het provinciale beleid. De aanpassing is hiermee in overeenstemming.

14. Indiener zienswijze

De heer en mevrouw van der Linden – Sanghorst 17 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn op het perceel een mestopslag en stadmolen noodzakelijk. Het opgenomen bouwblok biedt hiervoor geen ruimte. De huidige verharding aan de achterzijde dient behouden te blijven als verkeersruimte voor de vrachtwagen. Verzocht wordt om het bouwblok aan de achterzijde 16 meter uit te breiden.

Reactie gemeente

Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Sanghorst 17 wordt een gemengd bedrijf geëxploiteerd. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw.
Het bouwblok wordt dan ook beperkt (ca. 10%) uitgebreid. Daarbij wordt het bouwblok voor het bedrijf zo praktisch mogelijk vormgegeven. Verdere vergroting van het agrarisch bouwvlak kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en alle andere ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangehouden moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (verwezen wordt ook naar het algehele toetsingskader voor aanpassing/ uitbreiding van agrarische bouwvlakken). Daar is in dit geval geen sprake van, waardoor verdere vergroting van het bouwblok niet meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Indien verdere ontwikkelingen daadwerkelijk gewenst zijn kan daartoe een onderbouwd verzoek worden ingediend. Dat verzoek zal in een afzonderlijk traject worden

	afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld.
--	---

15. Indiener zienswijze

De heer F. Renders – Lungendonksebaan 14 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

Door reclamant wordt aangegeven dat de aan de gronden toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ongewenst en onnodig is. De gronden zijn in het verleden, in het kader van de ruilverkaveling, diep geroerd en verstoord. Verzocht wordt deze dubbelbestemming te verwijderen.

Reactie gemeente

Voor het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van de begrenzingen uit het provinciale beleidskader voor archeologie. Inmiddels heeft de gemeente beleid op dit aspect vastgesteld. Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de regeling van archeologische waarden en verwachtingswaarden wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op het perceel van reclamant wijzigt dan ook. Voor zijn huisperceel met omliggende gronden geldt dat de gronden zijn aangewezen als 'gebied zonder archeologische verwachting' en 'gebied met lage verwachting'. Voor zowel de gebieden zonder verwachting als de gebieden met lage verwachting gelden geen beperkingen voor het aspect archeologie.

16. Indiener zienswijze

De heer van Dijk – Sanghorst 9 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

De toekomstige huisvestingseisen maken uitbreiding van de stalruimte noodzakelijk. Hiervoor dient op korte termijn een nieuwe stal gerealiseerd te worden. Aan de oostzijde van het bouwblok dient hiervoor ruimte geboden te worden. Daartoe wordt verzocht het bouwblok aan de oostkant uit te breiden en wel zo dat dit vanaf de bestaande stal minimaal 15 meter breed is.

Reactie gemeente

De vormgeving van het bouwvlak wordt zeer beperkt aangepast, waardoor aan de oostzijde voldoende ruimte ontstaat voor het eventueel realiseren van een nieuwe stal. Deze ruimte wordt aan de westzijde van het bouwvlak verwijderd.

17. Indiener zienswijze

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.M.B. van Dijk – Sint Sebastiaanweg 6 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

Reclamant exploiteert aan de Sint Sebastiaanweg 6 een agrarisch bedrijf. Het plan bevat onvoldoende toekomstperspectief voor het bedrijf. Het bedrijf is op de plankaart verdeeld over 2, gekoppelde, bouwblokken. Onduidelijk is waarom het bedrijf is verknipt in 2 gekoppelde bouwblokken, met een smalle strook ertussen. Verzocht wordt om aanpassing van de begrenzing zodat het gehele bedrijf in 1

Reactie gemeente

Het is correct dat beide bedrijfsdelen in het geldend bestemmingsplan in één bouwvlak liggen. De regeling wordt hierop aangepast. Daarnaast is het met voorliggend bestemmingsplan mogelijk om het bouwvlak beperkt uit te breiden. Deze uitbreiding wordt geboden. Daarnaast wordt het bouwvlak voor het bedrijf zo gunstig mogelijk vormgegeven. De begrenzing van het bouwvlak op de verbeelding wordt aangepast.

bouwblok komt te liggen.	
Tevens wordt verzocht om met het bestemmingsplan geen verdere beperkingen op te leggen. Verzocht wordt om ruimte te bieden zodat een jongveestal en extra mestopslag gerealiseerd kan worden.	De gevraagde uitbreiding is niet concreet, niet onderbouwd en niet voorzien van onderzoeksresultaten en bedraagt ruimschoots meer dan 10%. In het kader van voorliggende bestemmingsplanprocedure kan hieraan dan ook geen medewerking verleend worden. Indien meer uitbreiding gewenst is, dient hiertoe een concreet en onderbouwd verzoek ingediend te worden. Dit zal vervolgens in een afzonderlijk traject worden afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld. Verwezen wordt ook naar het algehele beleidskader inzake uitbreiding van bouwblokken, voorin deze Nota.
De aanduiding 'Archeologie 2' is mogelijk een extra beperking. Niet begrepen wordt dat deze aanduiding 'zomaar' is toegekend. Het jaagt ondernemers onnodig op kosten en nut of noodzaak blijken niet uit het plan. Verzocht wordt de aanduiding te schrappen.	In het ontwerp bestemmingsplan was de begrenzing afgeleid van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. De gemeente dient volgens de wet het archeologie-beleid door te vertalen in het bestemmingsplan en benut hiervoor vastgestelde beleidsstukken. Inmiddels is ook het gemeentelijk archeologisch beleidskader vastgesteld. Aangezien dit beleid meer gedetailleerd en gebiedsgericht is, wordt nu dit gemeentelijk beleidskader gebruikt als basis voor het bestemmingsplan. Zie ook het algehele toetsingskader voor het aspect archeologie voorin deze Nota van Zienswijzen. Overeenkomstig de gemeentelijke archeologische beleidskaart hebben de huispercelen van het bedrijf een middelhoge en hoge verwachting met esdek. Voor de gebieden met een middelhoge verwachting geldt dat archeologische onderzoek noodzakelijk is bij projecten groter dan 2.500 m ² en dieper dan 0,3 meter. In de gebieden met hoge verwachting met esdek geldt een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 500 m ² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.
Verzocht wordt het bestemmingsplan niet, dan wel gewijzigd vast te stellen, zodat aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.	Verwezen wordt naar de bovenstaande gemeentelijke standpunten. Op een aantal punten geeft de zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

18. Indiener zienswijze

Mevrouw J.M.J. Vossen van Vlerken – Strijperdijk 9 te Soerendonk

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich met name op de percelen kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie F, nummers 1851 en 1852. Bepleit wordt om geen extra belemmeringen op deze cultuurgronden te leggen. De gronden zijn continu in gebruik als cultuurgrond. Onverwacht hebben deze de bestemming 'Bos' gekregen

Reactie gemeente

De gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik en hebben in het geldend bestemmingsplan een overeenkomstige bestemming. De reactie van reclamant is terecht. De bestemming van de gronden zal worden aangepast naar een agrarische bestemming (onbebouwd). De waardering wordt daarbij afgestemd op de

met alle beperkingen en waardevermindering van dien. Verzocht wordt om de percelen opnieuw als 'Agrarisch' te bestemmen.	provinciale zonering, zoals ook geldt voor de andere agrarische percelen in het buitengebied.
--	---

19. Indiener zienswijze	
De heer Swinkels – Broekstraat 50 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Door reclamant wordt verzocht om het begrip 'boerderij', met de bijbehorende begripsomschrijving, uit het bestemmingsplan "Broek 1990" terug te laten komen in het nieuwe bestemmingsplan.	Niet duidelijk is waarom reclamant het begrip boerderij terug wil laten komen. Over de gekozen regeling in het nieuwe plan merken wij desondanks het volgende op: In het nieuwe bestemmingsplan worden de plannen "Buitengebied Geldrop", "Buitengebied Mierlo", "Het Broek 1990" en "Gulbergen" in één plan samengebracht. Het is niet mogelijk om alle termen uit de verschillende plannen opnieuw te gebruiken. Ondanks dat de naam 'boerderij' niet terugkomt in het nieuwe bestemmingsplan is een vergelijkbare regeling opgenomen. Ook in het nieuwe plan bestaat de mogelijkheid om bepaalde panden om te zetten naar de woonfunctie en te splitsen.

20. Indiener zienswijze	
De heer G.W.M. Smits – Loeswijk 28 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant exploiteert een timmerbedrijf. Het voorste deel van het perceel is bestemd als 'Bedrijf'. Op het achterterrein is echter de bestemming 'Wonen' opgenomen. Dit terwijl deze gronden in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf en hier de werkplaats gevestigd is. Daarnaast is een strook van circa 2 meter aan de zuidzijde eveneens in het bezit van reclamant. Verzocht wordt ook hier de bestemming 'Bedrijf' aan toe te kennen.	In het voorontwerp- en ontwerpplan was het perceel Loeswijk 28 bestemd als 'Bedrijf' (sb-17; timmerbedrijf). Gebleken is echter dat de aanwezige bebouwing uitsluitend hobbymatig mag worden gebruikt. In het verleden is dit ook telkens op deze manier gecommuniceerd met de eigenaar van de gronden. De opgenomen bedrijfsbestemming was dan ook niet correct. Deze is aangepast naar de bestemming 'Wonen'. Het gehele perceel verkrijgt op deze manier de woonbestemming.

21. Indiener zienswijze	
Gemeente Helmond – Weg op den Heuvel 35 te Helmond	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De zienswijze richt zich op de gemaakte afspraak inzake de inrichting van Brandevoort. Deze afspraak is onvoldoende meegenomen in het bestemmingsplan. Door reclamant wordt erop gewezen dat het initiatief tot uitwerking van de planranden bij de gemeente Geldrop-Mierlo ligt. In het Helmonds bestemmingsplan "Brandevoort II" is een	De gemeente is voornemens de concrete uitwerking van de planranden mee te nemen in de inrichting van het Middengebied en de Rijksbufferzone. In het kader van deze processen worden voor het gehele gebied keuzes gemaakt, die zowel op het gebied van beleving als op het gebied van natuur- en landschap een meerwaarde creëren voor het gebied. In het kader van het

suggestie opgenomen voor de planranden. Vooralsnog vormt dit het referentiekader. Reclamant stelt dat de aankondiging dat in september 2009 wordt begonnen met concretisering gericht moet zijn op het verankeren van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo". De opgenomen wijzigingsbevoegdheid van agrarische bestemmingen naar 'Natuur' wordt als onvoldoende beschouwd. Er dienen ook mogelijkheden te zijn voor groen met intensiever agrarisch en/ of recreatief medegebruik. Landschappelijke kwaliteit staat hierbij voorop.	Middengebied wordt ook expliciet aandacht besteed aan landschappelijke kwaliteit, agrarische productiefuncties en toeristisch-recreatief medegebruik. Voor het reeds bestemde perceel wordt een ruimere regeling opgenomen, waarmee meer ruimte ontstaat voor agrarische en/ of toeristisch-recreatieve nevenfuncties. Dit wordt geregeld door een specifieke aanduiding voor het perceel binnen de bestemming 'Natuur'. Voor het overige is de ontwikkeling onvoldoende concreet om direct te regelen in het bestemmingsplan. Op dit moment is nog niet duidelijk wat de gevolgen voor de omgeving zullen zijn en welke onderzoeken moeten worden uitgevoerd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het initiatief is met andere woorden op dit moment onvoldoende ruimtelijk onderbouwd om rechtstreeks toe te staan in het bestemmingsplan buitengebied.
---	--

22. Indiener zienswijze

IVN Mierlo - IVN Geldrop - Werkgroep Natuur en Milieu Mierlo - Heemkundekring de Heerlijkheid Heeze-Leende-Zesgehuchten - Heemkundekring Myerle

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	De LEZ tussen Geldrop en Mierlo is grotendeels bestemd als 'Bos'. Aan de Mierloseweg, waar de bebouwing van beide kernen elkaar dicht nadert, bestaat echter een knelpunt. Van belang is dat deze smalle zone open blijft, zodat er mogelijkheden zijn voor de realisatie van de LEZ.	In het gebied van de LEZ zijn een aantal (rode) functies gelegen die niet de voorkeur verdienen binnen een LEZ. Deze functies (en bijbehorende bebouwing) zijn in de meeste gevallen reeds jaren aanwezig en tot stand gekomen met de benodigde vergunningen. Deze functies dienen gerespecteerd te worden en zijn daarom dan ook positief bestemd. Voor het overige zijn de bestemmingen gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden en dragen zij bij aan het in stand houden en functioneren van de LEZ. Het beschermingsregime van deze gebieden is dusdanig dat nieuwe 'rode' functies hier uitgesloten zijn. Dit beleidskader wordt mede ingegeven door het provinciaal en rijksbeleid voor dit gebied.
2.	Om van een LEZ tussen Geldrop en Eindhoven te kunnen spreken dient de verbinding langs de Kleine Beekloop sterk verbeterd te worden (ontsnippering).	De Kleine Beekloop is bestemd als 'Water'. Eén van de doelstellingen van deze bestemming is 'behoud, herstel en/ of ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden'. Het water wordt vrijwel geheel omgeven door 'Bos' of agrarische bestemmingen met natuurwaarden. Daarnaast is de Kleine Beekloop aangeduid als EVZ. Ontwikkeling van de ecologische verbinding is

		binnen de opgenomen bestemmingen direct of indirect mogelijk. De feitelijke realisatie van de ecologische verbinding kan met het bestemmingsplan niet worden afgedwongen. Realisatie zal starten na particuliere en/ of publieke initiatieven voor dit gebied. Voor de volledigheid worden alle Ecologische Verbindingszones in het plangebied voorzien van een specifieke regeling (aanduiding op de verbeelding van (evz), gecombineerd met wijzigingsbevoegdheid in de planregels).
3.	Eveneens is tussen Eindhoven en Geldrop, onder de A67, een betere ontsnippering noodzakelijk voor diermigratie.	Op een aantal plekken zijn/ worden faunatunnels gerealiseerd om ontsnippering tegen te gaan. Dit is echter niet aan de orde op de genoemde plek. Deze gronden zijn maar voor een beperkt deel in eigendom van onze gemeente. Daar waar mogelijk worden passende bestemmingen toegekend, waarbinnen natuurontwikkeling de ruimte krijgt. Hierbij geldt echter ook dat feitelijke realisatie met het bestemmingsplan niet afgedwongen kan worden.
4.	Aandacht wordt gevraagd voor het open houden van de zone tussen het Broek en Brandevoort. Dit dient planologisch verankerd te worden.	De gronden tussen het Broek en Brandevoort zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemmingen is geen bebouwing toegelaten. Daarbij is bij de realisatie van Brandevoort duidelijk de afspraak gemaakt dat, buiten het plan Brandevoort, geen nieuwe bebouwing in dit gebied toegevoegd zou worden. Dit om de zorgvuldig gekozen stedenbouwkundige afronding van Brandevoort te beschermen. Gezien de afspraken met de gemeente Helmond over de realisatie van Brandevoort wordt wel voorzien in de realisatie van enkele 'planranden' tussen het Broek en Brandevoort. Deze 'planranden' zijn groenelementen met een natuurlijke en recreatieve functie voor het gebied en de omgeving. De daadwerkelijke bepaling en invulling hiervan zal worden vormgegeven in het kader van het Middengebied en de Rijksbufferzone.
5.	Bomen en kleine landschapselementen die beeldbepalend zijn en grote waarde hebben als leefgebied zijn op kaart aangeduid. Verzocht wordt om deze zodanig te bestemmen dat ze behouden en waar mogelijk versterkt worden.	Binnen de gemeente Geldrop-Mierlo worden waardevolle bomen beschermd door deze op te nemen op de Bomenlijst. Daarnaast is bij een groot aantal bestemmingen opgenomen dat behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en/ of natuurwaarden één van de doelstellingen is. Voor het openbaar gebied geldt dat de gemeente Geldrop-Mierlo alvorens een boom te kappen altijd een kapvergunning aanvraagt. Op deze manier zijn de bomen dan ook beschermd. Een veldinventarisatie van de verschillende

		plekken heeft duidelijk gemaakt dat het karakteristieke en waardevolle elementen betreft. De plekken worden op de verbeelding dan ook nader aangeduid als 'landschapselement'. Ook de planregels worden hierop aangepast.
6.	De EVZ's dienen volledig op de plankaart aangegeven te worden.	Het opnemen van de exacte bestemming 'Ecologische verbindingzone' is niet mogelijk binnen de nieuwe standaardiseringsregeling voor bestemmingsplannen (SVBP08).). De ecologische verbindingzones worden wel met een specifieke aanduiding opgenomen op de kaart. Voor deze aangeduide gronden wordt een wijzigingsbevoegdheid van toepassing verklaard. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet naar 'Natuur'. De rechtstreekse bestemmingen in de betreffende gebieden, bijvoorbeeld Agrarisch met waarden, zijn wel gericht op behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. Op deze manier heeft het bestemmingsplan zowel een beschermende als ontwikkelingsgerichte werking voor de EVZ's in het plangebied.
7.	Er wordt veel te laconiek met het aspect luchtkwaliteit omgegaan. De praktijk wijst uit dat dit niet bij iedere wijzigingsbevoegdheid wordt beoordeeld. Tevens is de invloed van de A67 niet meegenomen, terwijl de vervuiling, als gevolg van het toenemend vrachtverkeer, alleen maar toeneemt.	In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen rechtsreeks toegelaten. Voor nieuwe ontwikkelingen zal een aparte planologische procedure doorlopen moeten worden. Bij alle nieuwe ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanprocedure of ontheffing wordt doorlopen wordt het aspect luchtkwaliteit als toetsingskader gewogen. Afhankelijk van de situatie dient hierbij een specifiek onderzoek plaats te vinden. Bij deze ontwikkelingen wordt 'in 2 richtingen' getoetst. Enerzijds wordt bezien of de ontwikkeling niet belemmerd wordt door het aspect luchtkwaliteit (is de luchtkwaliteit van voldoende kwaliteit, zodanig dat de ontwikkeling hierdoor niet gehinderd wordt). Anderzijds wordt bezien of de beoogde ontwikkeling geen onevenredig negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit. Dit wordt per ontwikkeling afgewogen. Het aspect luchtkwaliteit wordt hiermee voldoende gewaarborgd.
8.	Eventuele uitbreiding van intensieve veehouderij wordt positief benaderd. Met het bieden van deze extra ruimte wordt voorbij gegaan aan de veel te hoge achtergronddepositie van stikstof en ammoniak voor het natuurherstel van de Strabrechtse Heide. Ook de invloed op de gezondheid wordt hierin niet meegenomen.	Uitbreiding van intensieve veehouderijen wordt in een tweetal situaties na wijziging van het bestemmingsplan, mogelijk gemaakt: - ten behoeve van dierenwelzijn, aansluitend op de mogelijkheden die het Reconstructieplan hiertoe biedt (artikelen 3.7.3, 5.7.3, 6.7.3 en 7.7.3, allen onder b.1 en b.2); - op duurzame locaties in verwevingsgebieden (artikelen 3.7.3, 5.7.3, 6.7.3 en 7.7.3, allen onder

		b.2). Indien het voornemen bestaat om een intensieve veehouderij uit te breiden dient hiertoe een wijzigingsprocedure doorlopen te worden. Ten behoeve van deze procedure is een wijzigingsplan noodzakelijk. In dit plan dienen alle relevante (milieu-)aspecten afgewogen te worden. Hierbij dient ook de eventuele invloed op Natura 2000 gebieden gezien te worden. Het feit dat alleen op duurzame locaties mogelijkheden bestaan, betekent dat, rekening houdend met alle omstandigheden in de omgeving, bijvoorbeeld belemmeringen door de nabijheid van natuurgebieden, per geval bekeken moet worden of uitbreiding mogelijk is. Dit sluit aan bij de mogelijkheden die het Reconstructieplan biedt. De achterliggende gedachte hiervan is dat intensieve veehouderijen ontwikkelingsruimte geboden wordt op daarvoor geschikte locaties en dat in de rest van het buitengebied ruimte wordt geboden voor andere ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld versterking van natuurwaarden. Uitbreiding van intensieve veehouderijen wordt dus niet per definitie positief benaderd, dit is sterk afhankelijk van de locatie van een bedrijf. Aangaande de depositie van stikstof en ammoniak is de Natuurbeschermingswet richtinggevend. De provincie Noord-Brabant is in dit kader bevoegd gezag.
9.	Ten onrechte worden openingen geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen.	Uitsluitend op bestaande intensieve veehouderij-bedrijven (aangeduid als 'iv' op de verbeelding) is nieuwvestiging van een intensieve veehouderij mogelijk, indien het bestaande bedrijf de activiteiten ter plaatse beëindigt. Daarbij dient een op het bedrijf toegesneden milieuvergunning verleend te worden. Voor het overige worden door de planregels geen mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderijen.
10.	TOV's zouden langs de Aardborstweg afgewezen moeten worden. Daarbij wordt verzocht om als afwegingskader bij TOV's een omgevingstoets op te nemen met aandacht voor landschappelijke kwaliteit, doorgaande ecologische verbindingzones en leefgebieden.	Bewust is besloten om de regeling voor TOV op te nemen zoals verwoord in het algehele toetsingskader voor TOV. In overeenstemming met het provinciaal beleid wordt ruimte geboden voor TOV waar dit landschappelijk gezien mogelijk is. In gebieden met waarden bestaan in ieder geval geen rechtstreekse mogelijkheden, waardoor altijd een afwegingsmoment bestaat voor het toestaan van TOV. De regels van het bestemmingsplan zijn zo opgesteld dat hierbij rekening gehouden moet worden met bestaande landschapswaarden.
11.	Verzocht wordt de bestemmingsregeling	Uit een controle van de aangrenzende

	voor natuurwaarden ook in aangrenzende bestemmingsplannen te controleren. Dit zou hierin moeten doorlopen.	bestemmingsplannen blijkt het volgende: Geldrop <i>West</i> In het westelijk deel van het gemeentelijk grondgebied grenst het bestemmingsplan Buitengebied aan het bestemmingsplan "Woongebieden Geldrop Zuid-West. De grens wordt grotendeels bepaald door bestaande bebouwing en wegen, waar natuurwaarden en dus ook de bestemmingen niet doorlopen. In de gebieden waar de natuurwaarden wel doorlopen zijn deze ook gelijk bestemd. Dit is met name het bosgebied in het uiterste zuiden van de gemeente. Dit gebied is zowel in het bestemmingsplan Buitengebied, als in Woongebieden Geldrop Zuid West als "Bos" bestemd. <i>Midden (Dommeldal)</i> Het grootste gedeelte van het Dommeldal dat Geldrop doorsnijdt is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en hierin grotendeels bestemd als "Natuur" en "Bos". Het kleine gedeelte van het Dommeldal dat niet in het bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen is in bestemmingsplan "Centrum Geldrop" grotendeels bestemd als "Natuur". <i>Oost</i> Aan een groot gedeelte van de gronden die grenzen aan de oostkant van Geldrop is in het bestemmingsplan Buitengebied een "Bosbestemming" toegekend. Een klein gedeelte is agrarisch bestemd. Ook aan de oostzijde geldt dat het buitengebied (logischerwijze) grenst aan bestaande bebouwing en wegen. Daar waar het bosgebied doorloopt in het komplan is dit ook in het komplan als "Bos" bestemd. Mierlo <i>Wolfsven</i> Voor het Wolfsven is gedeeltelijk een nieuw plan in ontwikkeling, waarin ook nadrukkelijk aandacht zal worden besteed aan de waarden in het gebied en de uitgangspunten van het geldende beleid (EHS/LEZ). <i>Zuid-west</i> Met name in dit gedeelte is een behoorlijk aantal gronden bestemd als "Bos" in het buitengebied. Dit gebied grenst aan het gebied waar de woningen aan de Boslaan gesitueerd zijn. Buiten de woonpercelen van deze woningen is een "Bosbestemming" opgenomen, wat zorgt voor een geleidelijke overgang in de bestemde situatie. <i>Mierlo overig</i>
--	---	--

		Het overige gedeelte van de kern Mierlo grenst aan agrarische gronden (op enkele incidentele percelen na) die in het bestemmingsplan buitengebied ook als zodanig bestemd zijn.
12.	Gevraagd wordt nav. Artikel 27 'Waarde – Archeologie' hoe voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden? Deskundigen zullen een aanvraag moeten beoordelen, waarna het college beslist. Aandacht wordt gevraagd door deze beoordeling door deskundigen.	De beslissingsbevoegdheid ligt inderdaad bij het college van Burgemeester en Wethouders. De medewerker met expertise op het gebied van archeologie bereidt deze besluitvorming voor. In het kader van de implementatie van de Wet archeologische monumentenzorg is specialistische kennis in de organisatie gehaald voor dit beleidsthema.
13.	Voor cultuurhistorie wordt telkens verwezen naar de Cultuurhistorische waardekaart van de provincie. Deze kaart is echter verouderd en grofschalig. De adviezen van de lokale kennisorganisaties worden niet meegenomen. Hierdoor blijven veel kansen onbenut.	De gemeente toetst aan en werkt vanuit vastgestelde beleidskaders. Dit is onder meer de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. Maar hierbij kan ook gedacht worden aan de gemeentelijke monumentenlijst. Dit vastgestelde beleid is bindend voor de gemeente. Overige 'informele' stukken kunnen niet als 'hard toetsingskader' worden gezien. Wel worden deze stukken, na beoordeling van de waarde, als input voor nieuw op te stellen gemeentelijk beleid gebruikt. Tot en met het ontwerp-plan is voor de zonering van de archeologische (verwachtings-)waarde uitgegaan van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, aangezien dit een vastgesteld beleidsdocument is. Op gemeentelijk niveau was er tot heel recent geen archeologisch beleid aanwezig. De gemeente heeft echter een eigen archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart wordt nu gebruikt als basis voor het bestemmingsplan (zie ook het algehele toetsingskader voor de archeologie-regeling in het begin van deze Nota van Zienswijzen). De input van verschillende kennisorganisaties is meegenomen bij de voorbereiding van het plan en overige beleidsstukken. Zo is de input van de heemkundekringen terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn een aantal elementen benut bij het opstellen van het gemeentelijke archeologie-beleid.
14.	De definitie voor cultuurhistorie dient verduidelijkt te worden. Daarnaast dient een definitie opgenomen te worden voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.	De definities van 'cultuurhistorie' en 'cultuurhistorische waarden' in artikel 1 geven aan wat onder deze termen verstaan wordt. Met deze begripsomschrijvingen worden de begrippen voldoende verduidelijkt. Het begrip 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' is opgenomen in de bepaling 'cultuurhistorische waarden'.
15.	Kaart 3 geeft minder gedetailleerde	Voor alle kaartbladen is dezelfde systematiek

	perceel- en functieomschrijvingen dan kaart 1. De gehuchten Voortje, Trimpert, Overakker en Loeswijk/Bekelaar ontbreken als cultuurhistorisch waardevol gebied.	gehanteerd. Het detailniveau van alle kaarten is hetzelfde. Afhankelijk van de karakteristiek van het gebied leidt dit tot meer of minder verschillende bestemmingen en aanduidingen. Dit is een gevolg van de verschillen die feitelijk aanwezig zijn in het gebied. Daarbij is voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden 1 t/m 4' uitgegaan van de provinciale indeling van het buitengebied in AHS en GHS. De cultuurhistorisch waardevolle gebieden zijn overgenomen van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (zie ook onder 13.). Deze aanduiding heeft met name betrekking op onbebouwde bos-, natuur- en landbouwgebieden. Daarnaast zijn de monumentale panden opgenomen. Voor de genoemde gehuchten geldt geen specifieke aanduiding in het kader van cultuurhistorie. Door onze gemeente zijn deze gehuchten ook niet op deze manier aangewezen. Deze gebieden staan niet als zodanig cultuurhistorisch waardevol bekend dat aparte vermelding op een waardenkaart nodig is.
16.	Gevraagd wordt waarom er minder gedetailleerde functieomschrijvingen zijn.	Verwezen wordt naar de reactie onder 14.
17.	Gevraagd wordt waarom er wel een cultuurhistorische inventarisatie is verricht ten noorden van het kanaal en niet in die gebieden die binnenkort op de schop gaan.	Ten behoeve van voorliggend ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo" heeft geen cultuurhistorische inventarisatie plaatsgevonden. Wel is voor het gehele gemeentelijk grondgebied een analyse gemaakt ten behoeve van de gemeentelijke beleidskaart. Voor gebieden die (opnieuw) worden ontwikkeld dient een check voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie plaats te vinden. In veel gevallen resulteert dit in het uitvoeren van een archeologisch onderzoek (allereerst inventariserend). Dit wordt gedaan in het kader van de specifieke planologische procedures, wanneer een ontwikkeling concreet aan de orde is. Gezien de noodzaak van een goede ruimtelijke onderbouwing is dat op dat moment ook verplicht.
18.	Gevraagd wordt waar de archeologisch waardevolle gebieden liggen op GEL00127-01c.pdf?	In het buitengebied is slechts één terrein aangewezen als archeologisch monument ('vaststaande' archeologische waarde). Het betreft een gebied tussen de Trimpert en Kasteelweg, ten zuiden van Mierlo. Dit gebied heeft de Waarde – Archeologie 1 op Kaartblad 3 van de verbeelding van het ontwerpplan. Voor het overige liggen in het buitengebied een groot aantal terreinen met middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze zijn op de kaart van het ontwerpplan aangewezen als Waarde – Archeologie 2.

		Zoals beschreven is in het algehele toetsingskader voor archeologie wordt de provinciale zonering vervangen door de gemeentelijke zonering. Er zullen meer verschillende type gebieden onderscheiden worden en de benaming wordt aangepast op het gemeentelijk archeologisch beleidskader. De archeologisch waardevolle gebieden worden omgezet in 'Gebieden van archeologische waarde'.
19.	Het gebied rond het voormalige kasteel in Mierlo heeft mogelijkheden voor toerisme en recreatie en verdient daarom hogere bescherming en functie omschrijving. Voorgesteld wordt AW-1 (saw-awg-aw).	De bestemmingen 'Agrarisch' en 'AW-1 t/ m 4' zijn afgeleid van de provinciale zonering. Ook voor het gebied rond het kasteel is deze zonering gevolgd. De zonering is gebaseerd op landschaps- en cultuurhistorische waarden en niet op toerisme en recreatie. De bestemmingen richten zich ook slechts zeer beperkt op gewenst toeristisch-recreatief medegebruik. Het aanpassen van de bestemming en aanduiding voor het genoemde gebied is dan ook niet aan de orde.
20.	De provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is een gebruikt hulpmiddel. Daarom dienen ook andere hulpmiddelen toegevoegd te worden. Genoemd worden een aantal documenten op diverse overheidsniveau's.	De belangrijkste vastgestelde beleidskaders worden overgenomen in het plan. Daarbij dient het rijks- en provinciaal beleid gevolgd te worden. Voor cultuurhistorie vertaalt dit zich onder meer in rijksmonumenten, beschermde dorpsgezichten en de archeologische zonering. Deze aanpak geldt voor alle facetten die bij het bestemmingsplan aan de orde zijn. Het is onmogelijk en ook onnodig om in het bestemmingsplan alle vastgestelde beleidskaders op verschillende beleidsterreinen in de toelichting te beschrijven. Dit nog los van niet vastgestelde, informatieve stukken. Met het beleid dat van toepassing is op de verschillende aspecten die in het bestemmingsplan aan de orde komen is uiteraard wel rekening gehouden bij het opstellen van het plan.
21.	Gevraagd wordt wat de definitie is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing? Daarnaast is de vraag of de gemeente nog steeds van plan is om alle gebouwen in het buitengebied te inventariseren?	Verwezen wordt naar de reactie onder opmerking 13. Overeenkomstig eerdere besluitvorming is de gemeente niet van plan om alle gebouwen in het buitengebied opnieuw te inventariseren in het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop-Mierlo". Deze inventarisaties hebben in 1997 (Geldrop) en 2005 (Mierlo) plaatsgevonden. Voor het opstellen van het plan is gebruik gemaakt van de rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en de panden op de MIP-lijst van de provincie Noord-Brabant.

23. Indiener zienswijze

Rijkswaterstaat – De Zegge 1 te Geldrop

Samenvatting zienswijze

Reactie gemeente

1.	Door het plan wordt herinrichting van het	Om te kunnen voldoen aan de toekomstbehoeften
----	---	---

	perceel Zegge 1 bemoeilijkt en misschien zelfs onmogelijk gemaakt. De gewenste toekomstige bebouwingsomvang, zoals beschreven in de zienswijzen, dient direct mogelijk gemaakt te worden. Verzocht wordt dan ook om de bebouwingsmogelijkheden dienovereenkomstig te verruimen.	van reclamant is in 2008 een vrijstellingsprocedure doorlopen voor uitbreiding van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het terrein de Zegge 1. In de afgelopen tijd is duidelijk geworden dat het voldoen aan de behoeften van de toekomst, meer vraagt dan oorspronkelijk in de procedure is meegenomen. In het kader van de vrijstellingsprocedure zijn voor het terrein alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en beleidskaders getoetst. Voorliggend verzoek is omvangrijker dan de ontwikkeling uit de ruimtelijke procedure uit 2008. De ontwikkeling is noodzakelijk ten behoeve van de regionale verkeersveiligheid. Er is dan ook een regionaal maatschappelijk belang gemoeid met het project. Daarnaast zijn de relevante onderzoeksaspecten reeds getoetst. Daar waar het beleidskader inmiddels is aangepast is een actuele onderbouwing geleverd (bijvoorbeeld voor de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid). De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de goothoogte van de bebouwing en de hoeveelheid werkgelegenheid ter plaatse. De bouwhoogte voor een deel van de bebouwing wordt verhoogd van 10 meter naar deels 15 en deels 12 meter. De 15 meter goothoogte is noodzakelijk voor het kantoorpand waarin de wegenverkeerscentrale wordt gevestigd. Dit pand wordt opgericht ter plaatse van het bestaande kantoorgebouw. De hoogte van dit bestaande gebouw is circa 5 meter. De omliggende bebouwing bestaat uitsluitend uit overige bedrijfsgebouwen van Rijkswaterstaat. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het woon- of leefklimaat van omliggende woningen of andere functies. Daarbij is het gehele terrein omgeven door groen. Dit groen draagt bij aan de inpassing van de bebouwing in het gebied. De verhoogde ligging van de aangrenzende snelweg zorgt ervoor dat de visuele impact van de bebouwing beperkt is. Met de beoogde wijzigingen op het terrein zal de benutting en daarmee de werkgelegenheid toenemen. In tegenstelling tot de huidige situatie zal in de nieuwe situatie gewerkt worden in continu-dienst. De werkdruk per tijdsvak neemt daardoor maar beperkt toe. In totaal per etmaal kunnen echter veel meer mensen ter plaatse werkzaam zijn. Gezien het beperkte verschil per tijdsvak zijn op het gebied van parkeren en bereikbaarheid geen problemen te verwachten. Gezien het grote maatschappelijk belang voor de
--	--	--

		regionale verkeersveiligheid, de beschikbare onderbouwing en de bijbehorende gegevens worden de ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in voorliggend plan.
2.	De opgenomen bestemmingsgrenzen, met name voor het bos rond Zegge 1, stemmen niet overeen met het feitelijk grondgebruik. Verzocht wordt de bosbestemming aan de randen te verwijderen.	Het groen rond het bedrijfsterrein Zegge 1 is deels aangewezen als EHS. De beplanting heeft een belangrijke functie als afscherming en inpassing van de bedrijfsbebouwing op het terrein. Verwezen wordt ook naar de reactie onder 1. van deze zienswijze, waarin duidelijk wordt dat het groen ook in de toekomst een belangrijke functie zal vervullen. Behoud van het groen is dan ook wenselijk. In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied 1999" (voormalige gemeente Geldrop) zijn de betreffende gronden bestemd als 'Natuurgebied, tevens hydrologisch waardevol'. Het gebruik dient in overeenstemming te zijn met de bijbehorende bestemmingsregeling. De begrenzing van de opgenomen bestemming 'Bos' in het ontwerp bestemmingsplan komt overeen met de begrenzing in het geldend bestemmingsplan. Het terrein met bedrijfsbestemming is dan ook niet beperkt ten opzichte van het geldend plan. De bosbestemming wordt behouden voor de betreffende gronden.
3.	De dubbelbestemmingen voor archeologie en Natte Natuurparel met beschermingszone voor de rijksweg en wegbermen worden ondoelmatig geacht. Verzocht wordt deze te verwijderen.	De opgenomen dubbelbestemmingen vinden hun oorsprong in geldend provinciaal en rijksbeleid. De gemeente dient deze regelingen over te nemen in haar bestemmingsplannen. Daar waar van toepassing komen deze dubbelbestemmingen dan ook over het gehele grondgebied terug. Hierbij bestaat geen uitzondering voor (agrarische) bouwvlakken of andere bebouwde functies. Met het opnemen van de dubbelbestemmingen wordt de juiste waarde, en daarbij behorende bescherming, toegekend aan de waardevolle gebieden. Voor de gronden in eigendom van het rijk geldt geen uitzondering. De dubbelbestemmingen leggen geen onevenredige belemmeringen op aan het gebruik van de gronden, maar zorgen er wel voor dat de verschillende belangen zorgvuldig worden afgewogen. Dat op een aantal gronden in het verleden ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die nadelig zijn voor de Natte Natuurparel of archeologie betekent niet dat deze bescherming nu in z'n geheel dient te vervallen. Voor het aspect archeologie geldt dat, gezien de vaststelling van het gemeentelijk archeologisch beleid, de regeling wordt aangepast. Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de

		regeling van archeologie wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op het perceel de Zegge 1 wijzigt dan ook. Voor het bedrijfsterrein geldt dat de gronden zijn aangewezen als 'gebied met lage archeologische verwachting'. Voor de gebieden met lage verwachting wordt geen beschermingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan.
4.	De bouwregels voor de bestemming 'Verkeer' bieden onvoldoende mogelijkheden. Verzocht wordt deze te verruimen. Het is onduidelijk waarom uitsluitend overkappingen mogen worden opgericht. Daarnaast wordt een ontheffingsmogelijkheid voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van een grotere hoogte gemist.	De regeling voor de bestemming 'Verkeer' is opgenomen in artikel 22. De bestemming 'Verkeer' is uitsluitend toegekend aan de feitelijke wegen, wegbermen en direct aangrenzende gronden (bv. trottoirs, parkeerplaatsen). Binnen deze gronden worden gebouwen niet noodzakelijk geacht. Artikel 38.d biedt de mogelijkheid om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren tot een hoogte van 10 of 20 meter, na ontheffing van het college van Burgemeester en wethouders. De gevraagde ontheffingsmogelijkheid is dan ook reeds opgenomen.
5.	Verzocht wordt de bestemming van de Zegge 1 af te stemmen op de feitelijke bestemming. Verzocht wordt dit perceel onderdeel te laten uitmaken van de verkeersbestemming.	De bestemming 'Verkeer' richt zich op de infrastructuur binnen het plangebied. Bedrijfsactiviteiten passen niet binnen deze bestemming. Voor bedrijfsactiviteiten is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, waarbij per locatie specifiek is aangegeven welke bedrijfsactiviteiten ter plaatse aanwezig zijn.

24. Indiener zienswijze

Rijksgebouwendienst – Keizersgracht 5 te Eindhoven

Samenvatting zienswijze

Reactie gemeente

1.	Door het plan wordt herinrichting van het perceel Zegge 1 bemoeilijkt en misschien zelfs onmogelijk gemaakt. De gewenste toekomstige bebouwingsomvang, zoals beschreven in de zienswijzen, dient direct mogelijk gemaakt te worden.	Om te kunnen voldoen aan de toekomstbehoeften van Rijkswaterstaat is in 2008 een vrijstellingsprocedure doorlopen voor uitbreiding van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het terrein de Zegge 1. In de afgelopen tijd is duidelijk geworden dat het voldoen aan de behoeften van de toekomst, meer vraagt dan oorspronkelijk in de procedure is meegenomen. In het kader van de vrijstellingsprocedure zijn voor het terrein alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en beleidskaders getoetst. Voorliggend verzoek is omvangrijker dan de ontwikkeling uit de ruimtelijke procedure uit 2008. De ontwikkeling is noodzakelijk ten behoeve van de regionale verkeersveiligheid. Er is dan ook een regionaal maatschappelijk belang gemoeid met het project. Daarnaast zijn de relevante onderzoeksaspecten
----	---	--

		reeds getoetst. Daar waar het beleidskader inmiddels is aangepast is een actuele onderbouwing geleverd (bijvoorbeeld voor de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid). De belangrijkste wijzigingen hebben betrekking op de goothoogte van de bebouwing en de hoeveelheid werkgelegenheid ter plaatse. De bouwhoogte voor een deel van de bebouwing wordt verhoogd van 10 meter naar deels 15 en deels 12 meter. De 15 meter goothoogte is noodzakelijk voor het kantoorpand waarin de wegenverkeerscentrale wordt gevestigd. Dit pand wordt opgericht ter plaatse van het bestaande kantoorgebouw. De hoogte van dit bestaande gebouw is circa 5 meter. De omliggende bebouwing bestaat uitsluitend uit overige bedrijfsgebouwen van Rijkswaterstaat. Er is dan ook geen sprake van aantasting van het woon- of leefklimaat van omliggende woningen of andere functies. Daarbij is het gehele terrein omgeven door groen. Dit groen draagt bij aan de inpassing van de bebouwing in het gebied. De verhoogde ligging van de aangrenzende snelweg zorgt ervoor dat de visuele impact van de bebouwing beperkt is. Met de beoogde wijzigingen op het terrein zal de benutting en daarmee de werkgelegenheid toenemen. In tegenstelling tot de huidige situatie zal in de nieuwe situatie gewerkt worden in continu-dienst. De werkdruk per tijdsvak neemt daardoor maar beperkt toe. In totaal per etmaal kunnen echter veel meer mensen ter plaatse werkzaam zijn. Gezien het beperkte verschil per tijdsvak zijn op het gebied van parkeren en bereikbaarheid geen problemen te verwachten. Gezien het grote maatschappelijk belang voor de regionale verkeersveiligheid, de beschikbare onderbouwing en de bijbehorende gegevens worden de ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in voorliggend plan.
2.	De opgenomen bestemmingsgrenzen, met name voor het bos rond Zegge 1, stemmen niet overeen met het feitelijk grondgebruik. Verzocht wordt de bosbestemming aan de randen te verwijderen.	Het groen rond het bedrijfsterrein Zegge 1 is deels aangewezen als EHS. De beplanting heeft een belangrijke functie als afscherming en inpassing van de bedrijfsbebouwing op het terrein. Verwezen wordt ook naar de reactie onder 1. van deze zienswijze, waarin duidelijk wordt dat het groen ook in de toekomst een belangrijke functie zal vervullen. Behoud van het groen is dan ook wenselijk. In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied 1999" (voormalige gemeente Geldrop) zijn de betreffende gronden bestemd als 'Natuurgebied, tevens hydrologisch waardevol'. Het gebruik dient

		in overeenstemming te zijn met de bijbehorende bestemmingsregeling. De begrenzing van de opgenomen bestemming 'Bos' in het ontwerp bestemmingsplan komt overeen met de begrenzing in het geldend bestemmingsplan. Het terrein met bedrijfsbestemming is dan ook niet beperkt ten opzichte van het geldend plan. De bosbestemming wordt behouden voor de betreffende gronden.
3.	De dubbelbestemmingen voor archeologie, Natte Natuurparel en beschermingszone voor de rijksweg en wegbermen worden belemmerend geacht. De dubbelbestemmingen leggen een onevenredig zware claim op de mogelijkheden voor het perceel. Verzocht wordt deze te verwijderen.	De opgenomen dubbelbestemmingen vinden hun oorsprong in geldend provinciaal en rijksbeleid. De gemeente dient deze regelingen over te nemen in haar bestemmingsplannen. Daar waar van toepassing komen deze dubbelbestemmingen dan ook over het gehele grondgebied terug. Hierbij bestaat geen uitzondering voor (agrarische) bouwvlakken of andere bebouwde functies. Met het opnemen van de dubbelbestemmingen wordt de juiste waarde, en daarbij behorende bescherming, toegekend aan de waardevolle gebieden. De dubbelbestemmingen leggen geen onevenredige belemmeringen op aan het gebruik van de gronden, maar zorgen er wel voor dat de verschillende belangen zorgvuldig worden afgewogen. Dat op een aantal gronden in het verleden ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die nadelig zijn voor de Natte Natuurparel of archeologie betekent niet dat deze bescherming nu in z'n geheel dient te vervallen. Voor het aspect archeologie geldt dat, gezien de vaststelling van het gemeentelijk archeologisch beleid, de regeling wordt aangepast. Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de regeling van archeologie wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op het perceel de Zegge 1 wijzigt dan ook. Voor het bedrijfsterrein geldt dat de gronden zijn aangewezen als 'gebied met lage archeologische verwachting'. Voor de gebieden met lage verwachting wordt geen beschermingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan.

25. Indiener zienswijze

Exlan consultants namens Pijnenburg Mierlo VOF, de heer W.A.J. Pijnenburg – Eendenpoel 15 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich op het bouwblok van het agrarisch bedrijf Eendenpoel 15. Het

Reactie gemeente

Voor de locatie Eendenpoel 15 is in het verleden een wijzigingsprocedure doorlopen om tot

bouwblok voor deze locatie is in het ontwerp plan verkleind ten opzichte van het voorontwerp. Reden daarvoor is dat de separate planologische procedure die hiervoor werd doorlopen geen goedkeuring kreeg van de provincie. Het traject voor uitbreiding van het bouwblok is opgestart eind 2006. Inmiddels zijn de MER-procedure en milieuvergunning afgerond. De planologische procedure is in gang gezet. Op dit moment vindt overleg plaats met de provincie om tot een goede invulling van het perceel te komen. Reclamant kan dan ook niet instemmen met het opgenomen, beperktere bouwblok.	uitbreiding van het agrarisch bouwvlak te komen. In het kader van deze procedure heeft een MER-beoordeling plaatsgevonden en is een wijzigingsplan opgesteld. Na accordering van de plan-MER heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven niet in te kunnen stemmen met het wijzigingsplan. Reden hiervoor was dat de provincie niet kon instemmen met de bedrijfsgebouwen, zoals die op dat moment geprojecteerd waren. Het bedrijf heeft haar verzoek aangepast. Dit heeft onder meer geleid tot een ander bouwvlak. Na overleg met de provincie is besloten de wijziging mee te nemen in voorliggend plan. Het bouwvlak wordt aangepast. Daarbij wordt de noodzakelijke inpassing en natuurcompensatie planologisch-juridisch vastgelegd. De wijziging wordt onderbouwd in de toelichting.
--	---

26. Indiener zienswijze

De heer P. van Stipdonk – Beneden Beekloop 1 te Geldrop

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich op het perceel gemeente Mierlo, sectie F, nummer 1462 (omg. Luchenseheide, Rederijklaan). In het geldend bestemmingsplan is het perceel aangeduid als agrarisch gebied. In het ontwerp wordt daarvan afgeweken, reclamant kan zich hierin niet vinden. Dringend wordt verzocht geen wijzigingen in het geldend bestemmingsplan aan te brengen en daarmee geen beperking aan het grondgebruik op te leggen. Verzocht wordt om de huidige waarden van het perceel ongewijzigd te kunnen behouden.

Reactie gemeente

In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Mierlo zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch met landschapswaarden'. Gezien de landschappelijke waarden is het perceel in de provinciale Interimstructuurvisie aangewezen als AHS-landschap. In voorliggend bestemmingsplan heeft dit type gebieden de bestemming 'AW-2' gekregen. De bestemming van het perceel blijft dan ook feitelijk gelijk. Er is geen sprake van een significante wijziging (alleen worden andere benamingen gebruikt) en er is geen wijziging in de waarden.

27. Indiener zienswijze

De heer C.F.A. Slegers – Sanghorst 12 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt het bouwblok Sanghorst 12 aan te passen, zodanig dat de bestaande toegangsweg binnen het perceel ligt en er ruimte is voor het realiseren van parkeervoorzieningen. Verzocht wordt de bouwblok daartoe aan de oostzijde recht naar de weg door te trekken.

Reactie gemeente

Gezien de feitelijke situatie wordt de vorm van het bouwblok beperkt aangepast aan de aanwezige toegangsweg. Aan het wijzigen overeenkomstig het verzoek van reclamant, waarbij de gehele strook tot het bouwblok gaat behoren, wordt niet meegewerkt. Het dusdanig vergroten van het bouwblok kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en andere grootschalige ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek

	gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangetoond moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (zie ook het algehele kader voor nieuwe ontwikkelingen). Op dit moment is er geen Inzicht in de diverse milieu-aspecten. De gevraagde vergroting van het bouwblok kan dan ook niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Indien er een meer onderbouwd en concreet initiatief is kan hier, na een positieve beoordeling, een separate procedure voor gevolgd worden (projectbesluit of bestemmingsplanherziening). Voor de volledigheid wordt vermeld dat de begrenzing van het bouwvlak ambtshalve beperkt gewijzigd aan de zuidwestzijde van het perceel, overeenkomstig de eerder gemaakte afspraken tussen de ondernemer en de gemeente. Een deel van het agrarisch bouwvlak aan de zuidwestzijde zal hierbij vervallen.
--	--

28. Indiener zienswijze

De heer J. Smits –Trimpert 7 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Verzocht wordt om de begrenzing van de TOV's aan de noordzijde van de Trimpert dusdanig aan te passen dat dit doorloopt tot aan de weg.	De begrenzing is inderdaad niet correct opgenomen op de verbeelding. Deze wordt aangepast overeenkomstig de reactie in de zienswijze.
2.	Het perceel Trimpert 7 is in het verleden opgehoogd en diep geroerd (gemengd). Voor de opgebrachte gronden was een schone grond verklaring afgegeven. Verzocht wordt dan ook de aanduiding 'archeologische waarden' te verwijderen.	Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de regeling van archeologische waarden en verwachtingswaarden wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op het perceel van reclamant wijzigt dan ook. Voor zijn huisperceel met omliggende gronden geldt dat dit is gelegen in een gebied met hoge verwachtingswaarde met esdek. In deze gebieden met hoge verwachting met esdek geldt een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.
3.	Verzocht wordt het bouwblok te vergroten, naar een omvang van 1,5 ha. Na de uitbreiding dient uitbreiding van de kas en plaatsing van de nieuwe loods mogelijk te zijn. De benodigde gegevens hiervoor zijn beschikbaar.	Het vergroten van het bouwblok kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en alle andere ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangetoond moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (zie ook het algehele kader voor nieuwe

		ontwikkelingen). Daar is in dit geval geen sprake van waardoor de gevraagde vergroting van het bouwblok niet meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Voor de locatie wordt momenteel een separate procedure doorlopen, met als doel vergroting van het bouwvlak. Voor de volledigheid wordt hier vermeld dat, naar aanleiding van de zienswijze van de provincie, het bouwvlak beperkt gewijzigd wordt. De woning Trimpert 5 maakt onderdeel uit van het agrarisch bedrijf.
--	--	---

29. Indiener zienswijze

ZLTO namens de heer J.P.A.M. Smits – Trimpert 7 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Een schetsplan voor een nieuwe loods is ingediend bij de gemeente en is al positief beoordeeld door welstand. De aanvraag valt buiten het voorgestelde bouwblok.	Verwezen wordt naar de reactie onder 28.3.
2.	In mei 2008 is een schetsontwerp ingediend voor een nieuwe kas en ook dit verzoek valt buiten het bouwblok. Uitbreiding van het bouwblok tot 1,5 hectare is beleidsmatig mogelijk en alle benodigde gegevens zijn beschikbaar (waterschap, AAB, college, welstand, archeologie en bodem).	Verwezen wordt naar de reactie onder 28.3.
3.	Het containerveld dat achter en naast de kas is gelegen is niet geheel bestemd.	Het betreft een gewenste toekomstsituatie. Het vergroten van de omvang containerveld (permanente TOV) kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en alle andere ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangetoond moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (zie ook het algehele kader voor nieuwe ontwikkelingen). Daar is in dit geval geen sprake van waardoor de gevraagde vergroting van het bouwblok niet meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Voor de locatie wordt momenteel een separate procedure doorlopen, met als doel vergroting van het bouwvlak.
4.	Verzocht wordt om tegemoet te komen aan een redelijke uitbreiding zoals ook verwoord in de artikelen 3.7.1 en 3.7.3. In de zienswijze is een overzichtsfiguur opgenomen van de verschillende gewenste ontwikkelingen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1. en 2. van deze zienswijze.

5.	De aanduiding archeologie kan vervallen doordat in het verleden het hele perceel 2 meter diep is omgezet. De gronden komen uit plan Het Loo. Dit geldt voor alle percelen aangeduid op het figuur in de zienswijze.	Verwezen wordt naar de reactie onder 28.2.
6.	Verzocht wordt om de begrenzing van het containerveld aan de noordzijde van Trimpert aan de eigendomsbegrenzing (tot aan de weg).	Verwezen wordt naar de reactie onder 28.1.

30. Indiener zienswijze

De heer Basemans – Aardborstweg 19 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	De opgenomen omvang voor bedrijfsbebouwing op het perceel van reclamant (1.300 m ²) is noodzakelijk. Reclamant wil zekerheid dat het gehele bouwvlak – behoudens een smalle strook aan de perceelsgrens – bebouwd mag worden.	In het ontwerp bestemmingsplan is voor de bedrijfsactiviteiten op het perceel een omvang van 1.300 m ² toegekend. Daarmee wordt voldaan aan de wens van de ondernemer. De provincie Noord-Brabant heeft in haar zienswijze aangegeven meer inzicht en onderscheid te wensen tussen de verschillende bedrijfsactiviteiten op het perceel. De bestemmingsregeling wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Onderscheid wordt gemaakt tussen horeca, dagrecreatie en verblijfsrecreatie. De verschillende typen bedrijvigheid worden toegekend, daar waar deze op het perceel voorkomen. Tevens wordt per type bedrijfsactiviteit een oppervlaktemaat toegekend. In totaal beslaat de oppervlakte bedrijfsactiviteiten hiermee weer 1.300 m ² .
2.	Op het perceel dient zowel dag- als verblijfsrecreatie mogelijk te zijn. In de nabije toekomst zullen v.w.b. de verblijfsrecreatie trekkershutten worden gerealiseerd.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1. van deze zienswijze. Beiden typen recreatie worden op het perceel mogelijk gemaakt. Op verzoek van de provincie worden de verschillende activiteiten wel verder uitgesplitst en specifiek geregeld.

31. Indiener zienswijze

Familie Slegers – Loeswijk 32 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
Op de plattegrond staan de contouren van de schuur nog niet ingetekend. De achterzijde van de schuur staat 112 meter van het hart van de weg, de vraag is of dit overeenkomstig met het paars gekleurde vlak op de plattegrond.		De begrenzing van het bestemmingsvlak komt juist niet overeen met de feitelijke situatie ter plaatse. Het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' wordt dan ook zeer minimaal aangepast, overeenkomstig de verleende bouwvergunning voor de schuur.

32. Indiener zienswijze

Driessen Advies en Beheer namens Demro Stables, de heer en mevrouw P.M. van Nuys-Houweling – Heezerweg 7 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Allereerst excuseert reclamant zich voor het feit dat hij in het kader van de inspraak op het voorontwerp geen nadere informatie heeft aangeleverd, terwijl dat wel de bedoeling was.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
Aandacht wordt gevraagd voor de gewenste bedrijfsuitbreiding. In 2005 en 2008 is door het college toegezegd dat medewerking zou worden verleend aan de gewenste bedrijfsuitbreiding. Aangegeven wordt dat de beoogde ontwikkeling geen waarden (oa. natuur, landschap, ecologie) aantast, maar uitsluitend een verbetering met zich meebrengt. Daarnaast zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen en is er al een regeling getroffen voor het aspect archeologie. In het voorbereidingsbesluit 'Diverse gebieden 2008' is expliciet opgenomen dat de gewenste uitbreiding meegenomen zou worden in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied".	Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Heezerweg 7 is een volwaardige productiegerichte paardenhouderij gevestigd. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw en AHS-landschap. Het bouwblok wordt dan ook beperkt (ca. 10%) uitgebreid. Daarbij wordt het bouwvlak voor het bedrijf zo praktisch mogelijk vormgegeven. Het bouwvlak wordt aan de zuidwestzijde uitgebreid, waardoor wordt aangesloten bij de gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.
Gestreefd wordt naar de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. Gezien de gewenste omvang is overleg gevoerd met provincie, Maatschappij Ruimte voor Ruimte en de gemeente. Oprichting van de gewenste woning zou mogelijk gemaakt kunnen worden met toepassing van Ruimte voor Ruimte. Deze aanpak in combinatie met de toets door de welstandscommissie zorgt ervoor dat de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit voldoende gewaarborgd is. Daarbij kan in de voorschriften worden opgenomen dat slechts één woning aanwezig mag zijn. De huidige bedrijfswoning zal als kantoor gebruikt gaan worden. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan direct de mogelijkheid op te nemen om, grenzend aan het huidig bouwblok een bedrijfswoning op te richten van 1.800 m ³ . Dit voorkomt dat er lange en zware procedures doorlopen moeten worden. Daarnaast wordt hiermee werkgelegenheid gecreëerd, voor de realisatie van de woning. Ook wordt met de ontwikkeling een positieve bijdrage geleverd aan de beeldkwaliteit. Ten slotte kan de ontwikkeling een voorbeeld zijn voor andere locaties in het buitengebied van Geldrop-Mierlo.	Het dusdanig vergroten van het bouwblok kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en alle andere ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangevoerd moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (zie ook het algehele kader voor nieuwe ontwikkelingen). Ook dient ten behoeve van dit verzoek allereerst nog inzicht verkregen te worden in de te leveren kwaliteitswinst, in ruil waarvoor de woning gebouwd mag worden. Op dit moment is er geen inzicht in de diverse milieu-aspecten en afspraken omtrent kwaliteitswinst. De gevraagde vergroting van het bouwblok kan dan ook niet meegenomen worden in het bestemmingsplan. Indien er een meer onderbouwd en concreet initiatief is kan hier, na een positieve beoordeling, een separate procedure voor gevolgd worden (projectbesluit of bestemmingsplanherziening). Het 'opeens' invoegen van deze ontwikkeling bij vaststelling van het plan past niet in een zorgvuldige belangenafweging en planologisch-juridische procedure. Een separate procedure zorgt wel voor deze aspecten.

33. Indiener zienswijze

Provincie Noord-Brabant – Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Binnen het plangebied liggen ecologische verbindingzones (EVZ) die in het huidige bestemmingsplan positief bestemd waren. In voorliggend plan is deze regeling niet overgenomen. De totale EVZ's dienen correct bestemd te worden.	Het opnemen van de exacte bestemming 'Ecologische verbindingzone' is niet mogelijk binnen de nieuwe standaardiseringsregeling voor bestemmingsplannen (SVBP08).). De ecologische verbindingzones worden wel met een specifieke aanduiding opgenomen op de kaart. Voor deze aangeduide gronden wordt een wijzigingsbevoegdheid van toepassing verklaard. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet naar 'Natuur'. De bestemmingen in de betreffende gebieden zijn wel gericht op behoud en ontwikkeling van de betreffende natuurwaarden. Op deze manier heeft het bestemmingsplan zowel een beschermende als ontwikkelingsgerichte werking voor de EVZ in het buitengebied.
2.	De opgenomen retrospectieve toets biedt onvoldoende inzicht, duidelijkheid en motivering. Per thema worden diverse locaties genoemd die nader onderbouwd dienen te worden.	Naar aanleiding van de genoemde onduidelijkheden en onvolledigheden in de zienswijze is de retrospectieve toets verder aangevuld. Het resultaat is terug te vinden in de retrospectieve toets zelf, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
3.	De mogelijkheden voor realisatie van rijbakken zijn te ruim. In strijd met het provinciaal beleid worden deze toegestaan in de GHS, bij agrarische bouwblokken, bedrijven en woningen. Bij paardenhouderijen dienen rijbakken gevestigd te worden op het agrarisch bouwblok.	De regeling voor realisatie van rijbakken wordt aangepast. Binnen agrarische en niet-agrarische bebouwde bestemmingen bestaan ruime mogelijkheden voor de realisatie van rijbakken. Voor overige, niet-bebouwde, agrarische gronden wordt de regeling dusdanig beperkt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van 1 meter zijn toegestaan. Ook hoge lichtmasten worden hiermee uitgesloten. Daarbij blijven de voorwaarden omtrent de oppervlakte en direct grenzend aan 'bebouwde functies' gehandhaafd.
4.	De mogelijkheid om schuilgelegenheden op te richten in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden 1 t/m 3' draagt onnodig bij aan verstening en verrommeling en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.	Ook in de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de voormalige gemeenten Geldrop en Mierlo zijn vrijstellingsregelingen opgenomen voor de realisatie van schuilgelegenheden ten behoeve van agrarisch gebruik. De mogelijkheid om deze voorzieningen te realiseren is wenselijk vanuit het oogpunt van dierenwelzijn. De in de geldende plannen opgenomen, striktere voorwaarden, worden overgenomen in voorliggende bestemmingsplanregeling.
5.	Permanente TOV worden mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid buiten het agrarisch bouwvlak. Het provinciaal beleid staat permanente TOV uitsluitend toe op	De opgenomen regeling in het bestemmingsplan is in beginsel gelijk aan de door de provincie gewenste regeling. Verschil is dat de provincie voorstelt de gronden na wijziging tot het agrarisch bouwvlak te laten behoren. Het heeft echter de

	agrarische bouwblokken, hiervoor is uitbreiding mogelijk. De opgenomen regeling voorziet hier echter niet in.	voorkeur om op deze gronden niet alle mogelijkheden te bieden die ook op het agrarisch bouwvlak gelden. Daarom is er voor gekozen de wijzigingsbevoegdheid specifiek te richten op TOV.
6.	Het plan biedt de mogelijkheid om permanente teeltondersteunende kassen op te richten in de GHS. Dit is in strijd met het provinciaal beleid, vanwege de aantasting van aanwezige waarden.	In de GHS zijn, overeenkomstig het provinciaal beleid, geen teeltondersteunende kassen toegestaan. De bestemmingsregeling voor 'AW-3' en 'AW-4' wordt hierop aangepast.
7.	Voor de GHS dient een maximale totaalmaat opgenomen te worden voor de agrarische bouwvlakken + permanente TOV. De maat dient te worden afgestemd op de waarden van het gebied.	De regeling voor TOV is op een aantal punten gewijzigd naar aanleiding van verschillende zienswijzen. Verwezen wordt naar het algehele beleidskader voor TOV in het begin van deze Nota van Zienswijzen. Voor de maatvoering wordt aangesloten bij het provinciale beleid voor teeltondersteunende voorzieningen.
8.	De intensieve veehouderij aan Gijzenrooi heeft ruime uitbreidingsmogelijkheden gekregen terwijl deze is gelegen in extensiveringsgebied. De uitbreiding wordt niet gemotiveerd. Ook bevat het geldend bouwblok nog uitbreidingsruimte. Zonder motivering ontstaat strijd met het reconstructiebeleid.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële agrarische bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Gijzenrooi 8 is een volwaardig pluimveebedrijf gevestigd. De gronden zijn aangewezen als GHS-landbouw en extensiveringsgebied. In principe wordt gestreefd naar uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit de extensiveringsgebieden. Initiatieven om het betrokken bedrijf uitgeplaatst te krijgen hebben echter niet tot resultaat geleid. Het bedrijf dient in 2013 over te stappen op een ander huisvestingssysteem, in verband met de eisen voor dierenwelzijn. Ten opzichte van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Geldrop" wordt het bouwvlak zeer beperkt uitgebreid (<10%). Het bestemmingsvlak wordt hiertoe aan de achterzijde (zuidzijde) iets verkort.
9.	In artikel 4.6.2 wordt de mogelijkheid geboden om een agrarisch bedrijf te beëindigen. Er is echter geen vervangende functie aangegeven en de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing ontbreekt.	Zoals in de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven is deze gericht op het omschakelen van een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf naar een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er is dus geen sprake van het schrappen van een agrarisch bouwblok. De omschakeling van intensieve veehouderij of glas naar grondgebonden landbouw is vanuit verschillende aspecten gewenst (invloed op omwonenden, invloed op natuur en milieu). Dit wordt dan ook gestimuleerd. In de regeling wordt een extra bepaling opgenomen, waarin gesteld wordt dat sloop van overtollige bebouwing dient plaats te vinden.
10.	Artikel 4.6.8 biedt de mogelijkheid om te wijzigen naar een maatschappelijke	Met de overwegingen van reclamant kan worden ingestemd. Daarbij doen zich slechts zeer beperkt

	functie. Deze functies worden echter gezien als stedelijke functie. Onder voorwaarden zijn uitsluitend zorgboerderijen aanvaardbaar. De opgenomen regeling is te ruim.	concrete situaties voor waarbij deze wijzigingsbevoegdheid aan de orde zou zijn. Er wordt dan ook voor gekozen om de regeling te verwijderen. Indien er in de toekomst verzoeken worden gedaan voor de vervanging van een agrarisch bedrijf door een maatschappelijke functie worden deze in een afzonderlijk traject afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure geregeld.
11.	Er worden diverse nevenfuncties toegestaan op agrarische bouwblokken. 'Sociale en educatieve voorzieningen' en 'recreatieve doeleinden' worden gezien als functies die in principe in stedelijk gebied thuis horen. De brede mogelijkheden die worden geboden als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf passen niet in het provinciaal beleid voor het buitengebied.	De regeling is gericht op ondergeschikte nevenactiviteiten. Met de beoogde regeling wordt gevolg geven aan het Reconstructieplan. De opgenomen omvang wordt naar aanleiding van de zienswijze beperkt. Daarbij wordt de voorwaarde opgenomen dat de activiteiten gerelateerd dienen te zijn aan het ter plaatse aanwezig agrarisch bedrijf. Ook wordt de toegestane oppervlakte maat verkleind. Binnen bebouwingsconcentraties wordt gekozen voor een maximale maat van 250 m ² , daarbuiten wordt 150 m ² gehanteerd.

34. Indiener zienswijze

De heer J.J.C.J. van Gennip – Broekstraat 42 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
a.	Artikel 3.4.c: Was eerst regeling opgenomen voor hooirollen. Dit dient met ontheffing mogelijk gemaakt te worden aangezien niet iedereen een bouwblok heeft, of plaats hiervoor heeft op het bouwblok. Dit betreft moderne landbouw, zelfs een biologische tuinder maakt bij de teelt gebruik van plastic folie.	Opslag van hooirollen wordt uitsluitend toegestaan op het agrarisch bouwvlak. Dit gezien de visuele impact van opslag van hooirollen buiten het bouwblok op het landschap. Daarnaast geldt voor hooirollen dat opslag buiten het bouwblok geen vereiste is. Voor het gebruik van plastic bij de teelt van groente en fruit geldt deze noodzaak expliciet wel.
b.	Artikel 3.5.1.a: Aanvullen met 25 binnen bebouwingsconcentraties.	Buiten het bouwblok wordt het aantal begrensd op 15 om de kleinschaligheid in het landelijk gebied te bewaken. Het aantal van 15 geldt zowel binnen als buiten de bebouwingsconcentraties voor de gronden buiten het bouwvlak.
c.	Artikel 4.2.1.c: De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.	De regeling wordt aangepast. Daarbij wordt als basismaat een afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een afstand dicht bij de perceelsgrens.
d.	Artikel 4.2.5.i: Omvang voor overkappingen vergroten tot 80 m ² , gelijk aan de regeling voor Horeca (artikel 13.2.5.c).	De regeling voor horeca is specifiek gerelateerd aan deze functie en de al legaal aanwezige bebouwing. Bij de overige functies is een dergelijke maatvoering voor overkapping niet nodig of wenselijk. Daarnaast past het bieden van mogelijkheden voor extra versterking zonder functionele noodzaak niet binnen het provinciaal beleid.

e.	Artikel 4.6.10.a: De bebouwingsconcentratie Het Broek is gewijzigd. Gevraagd wordt hoe dit kan aangezien de raad deze in de vergadering van 15 december 2008 heeft vastgesteld.	De Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties doorloopt tezamen met het bestemmingsplan de procedure. Zoals ook is beschreven in § 2.2 (pagina 10) van de toelichting heeft de gemeenteraad op 15 december 2008 besloten de uitgangspunten uit de gebiedsvisie te gebruiken voor verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Hiermee is de Gebiedsvisie nog niet vastgesteld. Ten onrechte wordt deze benaming wel een aantal maal in het plan genoemd. Waar dit aan de orde is wordt de beschrijving aangepast.
f.	Artikel 5.5.1.a: Aanvullen met 25 binnen bebouwingsconcentraties.	Buiten het bouwblok wordt het aantal begrensd op 15 om de kleinschaligheid in het landelijk gebied te bewaken. Het aantal van 15 geldt zowel binnen als buiten de bebouwingsconcentraties voor de gronden buiten het bouwvlak.
g.	Artikel 9.2.1.b: De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.	De regeling wordt aangepast. Daarbij wordt als basismaat een afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een afstand dicht bij de perceelsgrens.
h.	Artikel 9.2.a: Omvang dient 650 m ³ te zijn, aangezien het geen agrarische bedrijfswoning is.	Deze zienswijze is correct. De regeling in artikel 9.2.2.a wordt dan ook aangepast.
i.	Tabel bedrijven, sb-11; hier is geen woning meer. Naar mening van reclamant uitsluitend een kantoor.	Vanuit het verleden was ter plaatse een woning aanwezig. Het is de verwachting dat het pand binnen de planperiode weer als woning gebruikt gaat worden. In het geldend bestemmingsplan "Landgoed Gulbergen" is voor deze locatie eveneens één bedrijfswoning toegestaan. De regeling blijft dan ook gelijk aan de huidige regeling.
j.	Artikel 13.2.1.a: De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.	De regeling wordt aangepast. Daarbij wordt als basismaat een afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een afstand dicht bij de perceelsgrens.
k.	Artikel 13.2.5.c: Dient 30 m ² te zijn als artikel 4.2.5.i niet wordt verhoogd naar 80 m ² . Tevens in de tabel horeca, sh-1 eventueel aanpassen als het dubbelop is.	De regeling voor horeca is specifiek gerelateerd aan deze functie en de aanwezige overkappingen binnen deze bestemming. Bij de overige functies is een dergelijke maatvoering voor overkapping niet nodig of wenselijk. De 80 m ² geldt dus expliciet voor de functie 'Horeca'. Daarnaast past het bieden van mogelijkheden voor extra versterking zonder functionele noodzaak niet binnen het provinciaal beleid.
l.	Artikel 14.2.1.a: De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.	De regeling wordt aangepast. Daarbij wordt als basismaat een afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een afstand dicht bij de perceelsgrens.

m.	Artikel 17.2.2.b: Omvang dient maximaal 650 m ³ te zijn, aangezien het geen agrarische bedrijfswoning is.	Deze zienswijze is correct. De regeling wordt dan ook aangepast.
n.	Artikel 17: regeling aanvullen zodat gebouwen en bouwwerken niet binnen 5 meter van de perceelsgrens opgericht mogen worden.	De regeling wordt aangepast. Daarbij wordt als basismaat voor gebouwen een afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van gebouwen dicht bij de perceelsgrens. De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt niet aangepast. Tot deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen onder meer erfafscheidingen. Deze dienen in de perceelsgrens geplaatst te kunnen worden.
o.	Artikel 18: regeling aanvullen zodat gebouwen en bouwwerken niet binnen 5 meter van de perceelsgrens opgericht mogen worden.	De regeling wordt aangepast. Daarbij wordt als basismaat voor gebouwen een afstand van 5 meter aangehouden. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van gebouwen dicht bij de perceelsgrens. De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt niet aangepast. Tot deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde horen onder meer erfafscheidingen. Deze dienen in de perceelsgrens geplaatst te kunnen worden.
p.	Artikel 21.2.1.a: De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.	In het plangebied is slechts één manege aanwezig. Daarnaast is in het plan geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om andere functies te wijzigen naar deze bestemming. Aangezien de bestaande bebouwing in het betreffende geval dicht bij de perceelsgrens is gelegen dan 5 meter wordt de regeling niet aangepast.
q.	Artikel 21.2.3.b: Omvang dient 650 m ³ te zijn, aangezien het geen agrarische bedrijfswoning is.	Deze zienswijze is correct. De regeling wordt dan ook aangepast.
r.	Artikel 25.1.f: Aanvullen met binnen bebouwingsconcentraties.	Bij het opstellen van het beleidskader 'Nota Recreatie in het buitengebied' is er bewust voor gekozen om kleinschalig kamperen bij burgerwoningen in het gehele buitengebied mogelijk te maken. Deze regeling wordt dan ook niet beperkt tot de bebouwingsconcentraties.
s.	Artikel 25.2.1: Regeling is strijdig met de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Termeerstraat. Tevens een afstand opnemen tot de zijdelingse perceelsgrens, vermoedelijk minimaal 3 meter.	Terecht wordt aangegeven dat de opgenomen regeling niet correct is. De planregels voor deze percelen worden aangepast. Aan de percelen wordt een specifieke aanduiding toegekend. Deze aanduiding is gekoppeld met een regeling in de voorschriften, specifiek voor de Ruimte voor Ruimte kavels.
t.	Artikel 25.4.c.1: Aanvullen met 25 binnen bebouwingsconcentraties.	De verruiming van de regeling voor kleinschalig kamperen geldt, zoals opgenomen in de toelichting, voor agrarische bouwvlakken in

		bebouwingsconcentraties. De bestemming 'Wonen' wordt voor dit aspect dan ook niet verruimd.
u.	Artikel 25.4.d: verwezen wordt naar opmerking e.	Verwezen wordt naar de reactie onder e.
v.	Artikel 27.3.1.c: Is deze regeling ook van toepassing op gas, water, licht, telefoon en riolering?	Ja, ook voor deze leidingen geldt de regeling uit het ontwerpplan. Daarbij geldt de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' uitsluitend voor een kleinschalig, onbebouwd gebied. De aanleg van dit type leidingen zal hier niet snel aan de orde zijn. Bij de aanpassing van het plan wordt het gemeentelijk beleidskader voor het aspect archeologie toegepast op het plangebied. De regeling wordt dan ook gewijzigd. Gezien de gehanteerde oppervlaktemaat is de regeling niet aan de orde voor de aanleg van standaard leidingen (onderzoek pas bij gebieden vanaf een omvang van 100 m ²).
w.	Artikel 28.3.1.c: Is deze regeling ook van toepassing op gas, water, licht, telefoon, riolering enz?	Ja, ook voor deze leidingen geldt de regeling uit het ontwerpplan. Bij de aanpassing van het plan wordt het gemeentelijk beleidskader voor het aspect archeologie toegepast op het plangebied. De regeling wordt dan ook gewijzigd. Gezien de gehanteerde oppervlaktemaat is de regeling hiermee niet meer aan de orde voor de aanleg van standaard leidingen (onderzoek pas bij gebieden vanaf een omvang van 100 m ²).
x.	De gebiedsvisie voor het Broek is gewijzigd (fors verkleind). Dit terwijl deze door de raad is vastgesteld in december 2008 en op deze manier ter inzage is gelegd bij het voorontwerp. Verzocht wordt deze terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Verwezen wordt naar diverse overzichtsplattegronden, waar het gebied tot Helmond blauw ingekleurd is. Uitsluitend op de plattegronden op pagina 17 en 21 is het gebied verkleind en op kaart 2.	De Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties doorloopt tezamen met het bestemmingsplan de procedure. Zoals ook is beschreven in § 2.2 (pagina 10) van de toelichting heeft de gemeenteraad op 15 december 2008 besloten de uitgangspunten uit de gebiedsvisie te gebruiken voor verdere uitwerking van het bestemmingsplan. Hiermee is de Gebiedsvisie nog niet vastgesteld. Ten onrechte wordt deze benaming wel een aantal maal in het plan genoemd. Waar dit aan de orde is wordt de beschrijving aangepast. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is de begrenzing van bebouwingsconcentratie Het Broek aangepast. De provincie heeft in haar reactie aangegeven ernstige bezwaren te hebben tegen de, bij het voorontwerp, voorgestelde begrenzing. Helaas is de aanpassing van de begrenzing niet overal correct in de Gebiedsvisie doorvertaald. Deze aanpassing zal alsnog plaatsvinden.
y.	Artikel 29: Reclamant was blij met de gebiedsvisie, waarin veel minder regels waren opgenomen. Reclamant was	

dolblij verlost te zijn van het beschermd dorpsgezicht bij het voorontwerp bestemmingsplan. Nu wordt dit onverwacht weer toegevoegd, met nog strengere bepalingen dan in het verleden. - Verzocht wordt huizen met een omvang van meer dan 800 m³ te mogen splitsen. - De dakhelling voor bijgebouwen dient minimaal 35° te worden, en niet gelijk aan het hoofdgebouw. - Uitbreidingsmogelijkheid van de oppervlakte bebouwing met 10%. - Er dient al vergunning aangevraagd te worden indien men een paal van 60 cm. in de grond wil slaan. Opgemerkt wordt dat de regering toch streeft naar het terugdringen van overbodige regels. - Onduidelijk is welke regels gelden, indien bepaalde regelingen tegenstrijdig zijn met elkaar. - De combinatie bestemmingsplan, gebiedsvisie, archeologie en beschermd dorpsgezicht wordt wel erg ingewikkeld. - In het bestemmingsplan Het Broek staat de koeienstal bij Broekstraat 50 als boerderij vermeld, verzocht wordt om dit wederom als zodanig op te nemen. - Naar idee van reclamant loopt de grens van het beschermd dorpsgezicht in het ontwerp plan	In het plan is een regeling opgenomen ten behoeve van het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hieraan wordt geen inhoudsmaat gekoppeld. De zienswijze is terecht. De regeling wordt aangepast. De zienswijze is terecht, de regeling wordt aangepast. Naar aanleiding van de opmerking is de opgenomen regeling voor het beschermd dorpsgezicht nogmaals kritisch getoetst aan de geldende regeling. Naar aanleiding hiervan zijn nog enkele wijzigingen aangebracht. De opmerking dat de regering toch streeft naar het terugdringen van overbodige regels is inderdaad correct. Van overbodige regelgeving is in dit geval echter geen sprake. In het plan is geen sprake van tegenstrijdige regelgeving. Uitsluitend is op een aantal aspecten sprake van aanvullende regelgeving. Dit geldt bijvoorbeeld voor bouwvlakken die gelegen zijn binnen een beschermingszone van een leiding of gronden binnen een beschermd dorpsgezicht. Deze bepalingen en regelingen hebben allemaal hun invloed op bepaalde gebieden. De huidige procedure richt zich op het bestemmingsplan. Met dit plan worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden bepaald. Daarbij zijn onder meer regelingen inzake archeologie en beschermd dorpsgezicht van toepassing. In het bestemmingsplan "Broek 1990" is de koeienstal op de kaart met het onderwerp 'Tabel' aangeduid met een cijfer. Dit betekent echter niet dat het betreffende gebouw als boerderij vermeld is. Destijds is ervoor gekozen om de meest waardevolle/ karakteristieke bebouwing aan te duiden. Hetzelfde geldt voor een bedrijfsgebouw op Broekstraat 63. De aanduiding is dan ook niet bepalend voor de functie. De bedoelde stal is en blijft dan ook opgenomen als agrarisch bedrijfsgebouw. Deze constatering is correct. De exacte begrenzing uit het geldend bestemmingsplan wordt overgenomen.
--	---

	dichter bij Broekstraat 58 dan in het geldend bestemmingsplan. Verzocht wordt dit te corrigeren.	
z.	Het maïsveld op de kruising Rederijklaan – Geldropseweg (geplande asielzoekerscentrum) is ingekleurd als bos, verzocht wordt dit weer landbouwgrond te maken. Dit mede aangezien het perceel mogelijk in aanmerking komt voor de bouw van een nieuw gemeentehuis (grens Mierlo – bebouwde kom Geldrop). Aangegeven wordt dat alle landbouwgrond in het verleden ooit bos, heide of water is geweest.	De gronden zijn momenteel in agrarisch gebruik en hebben een overeenkomstige bestemming. De reactie van reclamant is terecht. De bestemming van de gronden zal worden aangepast naar een agrarische bestemming (onbebouwd). De reactie omtrent het mogelijk nieuwe gemeentehuis en de oorsprong van landbouwgronden wordt voor kennisgeving aangenomen.
aa.	Voor wat betreft de afstand tot de perceelsgrens 4 of 5 meter voor woningen, gebouwen en bouwwerken is dit niet van toepassing op erfafscheidingen die niet hoger zijn dan 2 meter.	Deze constatering is correct.
bb.	Waarom wordt het Essostation (gas) aan de Geldropseweg niet vermeld op pagina 47 van de toelichting?	Het betreffende tankstation (waar ondermeer autogas wordt verkocht) wordt toegevoegd aan het thema 'Milieu', subthema 'Externe veiligheid' in de toelichting.
cc.	Bij Ruimte voor Ruimte en dergelijke betreft het niet alleen de 3 woningen aan de Burgemeester Termeerstraat. In de retrospectieve toets worden een aantal andere locaties genoemd. Gevraagd wordt of voor deze woningen 650 of 750 m ³ geldt en welke uitzonderingen/ontheffingen hier mogelijk zijn. Daarbij wordt gevraagd waar deze te lezen zijn.	In de retrospectieve toets wordt aangegeven dat de genoemde locatie potentiële ontwikkelingslocaties zijn. Een aanzienlijke wijziging van gebruik of bebouwing, om de gewenste ontwikkeling te bereiken, is op dit moment niet aan de orde. Voor woningen in het plangebied (niet zijnde agrarische bedrijfswoningen) geldt een maximale maat van 650 m ³ . De regeling in artikel 35.1 geeft aan hoe omgegaan wordt met bestaande afwijkende maatvoering. Daarnaast geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat hiervoor een afzonderlijke planologische procedure wordt doorlopen. In dat kader zal een bestemmingsplan of projectbesluit worden opgesteld, waarin de planregels voor nieuwe locaties zijn opgenomen. Hiervoor wordt ook verwezen naar het algehele kader voor nieuwe ontwikkelingen, vooraan in deze Nota van Zienswijzen.
dd.	Is splitsing van boerderijen, woonpanden en VAB mogelijk via ontheffing of anderszins indien geen sprake is van een gemeentelijk monument?	Splitsing is mogelijk indien het cultuurhistorische waardevolle panden betreft. Verwezen wordt naar de regelingen in artikel 4.6.4 en artikel 24.5.2.
ee.	Artikel 34: verzocht wordt om een andere begrijpelijke tekst of een duidelijke eenduidige toelichting.	Het bij de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (van kracht sinds 1 juli 2008) behorende Besluit ruimtelijke ordening geeft een aantal

		standaardregelingen die verplicht overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De anti-dubbeltelregeling is één van deze regelingen. Voor alle bestemmingsplannen is onze gemeente dan ook verplicht deze regeling op te nemen. In de toelichting zal de bepaling worden toegelicht.
ff.	Vraagtekens worden gezet bij de regeling in artikel 6.7.3.b onder e.	De regeling bevat abusievelijk een verkeerde verwijzing. De verwijzing naar 'onder e' wordt vervangen door 'onder d'. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het, na henummering, de regeling betreft in artikel 6.7.5.b.
gg.	In de gebiedsvisie staat oa. op pagina 56 850 m ³ vermeld voor een woning. Dit is strijdig met de artikelen 4 en o.a. 25. Gevraagd wordt wat juist is.	Voor woningen geldt een maximale maat van 650 m ³ . Voor agrarische bedrijfswoningen mag de omvang 750 m ³ bedragen. De vermelding van 900 m ³ is gerelateerd aan sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen in bebouwingsconcentraties. Deze regeling is doorvertaald in artikel 4.6.3 onder h. Om het geheel te completeren wordt een soortgelijke regeling ook opgenomen in artikel 25 'Wonen'.
hh.	Verzocht wordt het pand van reclamant aan te merken als VAB, aangezien een aanvraag voor een mestvarkenstal eind jaren 70 is geweigerd. Er is daarmee geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.	Ook in het geldend bestemmingsplan heeft het pand een woonbestemming 'Landelijke woonbebouwing'. Deze bestemmingsregeling wordt in het voorliggend plan gehandhaafd.

35. Indiener zienswijze

De heer J.J.C.J. van Gennip – Broekstraat 42 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Verzocht wordt artikel 29 uit het ontwerp bestemmingsplan volledig te verwijderen. De redenen hiervoor zijn: a. In de gebiedsvisie wordt het gebied aangeduid als beschermd stadsgezicht. b. Er is niets te beschermen, het enige waardevolle is een beschermd rijksmonument, dat dus van rijkswege al beschermd is. c. Alle gemeentelijke monumenten zijn de afgelopen 40 jaar ingrijpend gewijzigd, waardoor geen sprake meer is van authentieke boerderijen. d. Vrijwel alle overige panden zijn nieuwbouw of vernieuwbouw. e. De straat en het plein zijn in eigendom van de gemeente en als zodanig dus ook beschermd. f. In het voorontwerp bestemmingsplan	Het beschermd dorpsgezicht het Broek is op 17 januari 1972 aangewezen door de toenmalige Ministers staatssecretaris van cultuur, recreatie en maatschappelijke werken en de minister van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening . De begrenzing die opgenomen is in dit besluit dient vervolgens doorvertaald te worden, onder andere in gemeentelijke bestemmingsplannen. De begrenzing kan in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet aangepast worden. De monumentenwet verplicht doorvertaling van beschermde dorpsgezichten in bestemmingsplannen (artikel 36 Monumentenwet 1988). Aan deze verplichting wordt met dit bestemmingsplan gevolg gegeven.

	is de regeling ook niet opgenomen, terwijl er toch mensen van diverse disciplines in de werkgroep en klankbordgroep zaten. g. De gemeente heeft de subsidiebedragen voor het beschermd dorpsgezicht al jaren bevroren. Het enige waar ooit gebruik van wordt gemaakt is de subsidie voor rieten daken. h. Verwacht wordt dat de Broekstraat een doodlopende weg wordt (Helmond wil alle verbindingen voor autoverkeer laten vervallen, inclusief Vaarleseweg). Iets beschermen wat praktisch niemand ziet heeft geen nut, naar mening van reclamant. i. De regering heeft de mond vol van terugdringen van regelingen, laat de gemeente hiervan het goede voorbeeld geven.	
2.	Gevraagd wordt naar de betekenis van de afkortingen MIP en GBKN Geldrop-Mierlo.	Deze afkortingen met hun betekenis worden toegevoegd in artikel 1 van de regels.

36. Indiener zienswijze

Geling advies namens Van Lierop – Boonen Beheer BV – Stepekolk 8 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
De ontheffing voor de huisvesting van seizoensarbeiders komt niet tegemoet aan de behoefte van bedrijven. Verzocht wordt om de huisvesting van seizoensarbeiders in bestaande bebouwing toe te laten.	Gezien de vele reacties is het beleid voor huisvesting van tijdelijke werknemers heroverwogen. Aan agrarische bedrijven wordt, uitsluitend voor het eigen bedrijf, de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers te huisvesten in (op een goede manier ingerichte) bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om tijdelijke werknemers in units te huisvesten. Voor deze units blijft de eis behouden dat deze buiten het seizoen worden verwijderd. De ondernemer dient hiervoor, op een geschikte locatie, zorg te dragen.

37. Indiener zienswijze

ZLTO namens de heer en mevrouw Coolen – Lungendonksebaan 6 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. De zienswijze richt zich tegen de vorm van het bouwblok van het rundveebedrijf.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om agrarische bedrijven een beperkte uitbreidingsruimte toe te kennen. Hiervoor wordt een maat gehanteerd van maximaal 10% van het geldend bestemmingsvlak. Ook voor het bedrijf van reclamant wordt deze berekening gehanteerd. Daarbij biedt de aanwezige bedrijfsvoering ter plaatse aanleiding
2. Reclamanten wensen een uitbreiding van het bedrijf te realiseren. Hiervoor zijn nieuwe stallen noodzakelijk. Daarbij dient rekening gehouden te worden met al aanwezige bebouwing en bouwwerken. Financieel wordt onderbouwd dat het	

	geheel wijzigen van de bedrijfsopzet niet mogelijk is.	om de vorm van het bouwvlak op enkele plekken te wijzigen. De begrenzing van het agrarisch bouwvlak op de verbeelding wordt gewijzigd. Hierbij worden de, door reclamant aangewezen, gronden bestemd als agrarisch bouwvlak.
3.	Voor de noodzakelijk geachte bedrijfsuitbreiding blijft uitsluitend de ruimte ten westen van de bestaande stallen over. Deze is niet aangewezen als bouwblok.	
4.	In het verleden zijn de betreffende gronden al bebouwd geweest. Daarbij zijn geen archeologische waarden ontdekt. Deze zijn dan ook niet meer aanwezig.	Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de regeling van archeologische waarden en verwachtingswaarden wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op het perceel van reclamant wijzigt dan ook. Het huisperceel met omliggende gronden is aangewezen als 'Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde met esdek'. In deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 500 m ² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. Dat in het verleden reeds bebouwing aanwezig is geweest en er geen waarden zijn ontdekt biedt niet voldoende aanleiding om de archeologische verwachtingswaarde van de gronden te verwijderen. Door de toepassing van de gemeentelijke beleidskaart worden de mogelijkheden verruimd.
5.	In het voorontwerp- en ontwerpplan is reeds een stuk bouwblok toegevoegd aan de zuidzijde, dat niet is opgenomen in het vigerend bouwblok. Voor reclamanten is dan ook onduidelijk waarom dit wel is toegevoegd en op het overige verzoek niet is ingegaan.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1. van deze zienswijze.
6.	Door reclamant wordt onderbouwd dat bij toekenning van de gewenste uitbreiding voldoende ruimte blijft bestaan tot de omliggende burgerwoningen (gevoelige functie uit milieuoogpunt).	Verwezen wordt naar de reactie onder 1. van deze zienswijze.
7.	Door reclamant wordt daarbij aangegeven dat ambtelijk door de gemeente eerder is voorgesteld het bouwblok op de gewenste manier aan te passen.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1. van deze zienswijze.
8.	Artikel 4.2.1 sub b: in basis bestaat er begrip voor de opgenomen bepaling. Aangegeven wordt echter dat een wijzigingsbevoegdheid gemist wordt, waarmee van de benoemde afstand afgeweken kan worden. Dit is wenselijk voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid bestaat er nog een afwegingskader, maar kan er wel op	In de planregels is reeds een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen op een afstand dicht bij de as van de weg. Voor deze regeling wordt verwezen naar artikel 4.3.1 onder a van de planregels.

	eenvoudigere wijze aan dergelijke initiatieven meegewerkt worden.	
--	---	--

38. Indiener zienswijze

De heer/ mevrouw A.E. Coolen –Burgemeester Termeerstraat 18 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Het glastuinbouwbedrijf van reclamant ligt op 3 kadastrale percelen. Eén van deze percelen is voor een beperkt deel bestemd als 'Agrarisch'. De overige gronden van het bedrijf zijn aangewezen als 'Agrarisch – Bouwvlak'. Verzocht wordt deze bestemming aan alle gronden toe te kennen.	Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Buitengebied" kan een beperkte uitbreidingsruimte worden geboden aan reële bedrijven op een aanvaardbare locatie. Op de locatie Burgemeester Termeerstraat 18 wordt een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. De gronden zijn aangewezen als AHS-landbouw. Het bouwblok wordt dan ook beperkt (ca. 10%) uitgebreid. Ook na de uitbreiding wordt voldaan aan de maximum maten die in de provinciale Interim Structuurvisie worden gehanteerd voor glastuinbouwbedrijven in de AHS. Met de wijziging wordt de bestemming 'Agrarisch – Bouwvlak' (gt) voor alle gronden van toepassing. Gezien de aan te houden afstand tot perceelsgrenzen neemt de feitelijke uitbreidingsruimte voor het bedrijf slechts zeer beperkt toe.
Op de gronden rust de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Reclamant geeft aan dat deze aanduiding vanwege 3 redenen niet reëel is: 1. Gronden zijn in het verleden ca. 40 cm. afgegraven; 2. Op 2 percelen liggen drainagebuizen op een diepte van ca. 100 cm.; 3. In de directe omgeving zijn ook percelen waar de aanduiding 'Waarde – archeologie 2' niet is toegekend.	De genoemde regeling geldt pas na 40 cm. beneden maaiveld. Drainagebuizen omvatten slechts een hele kleine oppervlakte van het totale perceel. Het aanleggen van de buizen heeft niet tot gevolg gehad dat op het hele perceel de eventuele archeologische waarden zijn verstoord en het is dus ook niet zo dat archeologisch onderzoek hierdoor achterwege kan blijven. De begrenzing van de bestemming 'Waarde – archeologie 2' uit het ontwerp-plan is overgenomen van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. De begrenzingen zijn bepaald aan de hand van verwachte bewoningsvormen en aanwezige bodemprofielen en –karakteristieken. Gezien de vaststelling van het gemeentelijk archeologisch beleid wordt de regeling aangepast. Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de regeling van archeologie wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische

	(verwachtings)waarden op het perceel van reclamant wijzigt dan ook. Voor zijn huisperceel met omliggende gronden geldt dat de gronden zijn aangewezen als 'gebied zonder archeologische verwachting' en 'gebied met hoge archeologische verwachting met esdek'. Voor de gebieden zonder verwachting gelden geen beperkingen voor het aspect archeologie. In de gebieden met hoge verwachting met esdek geldt een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.
Artikel 4.1 lid K: verzocht wordt de maximale oppervlakte voor caravanstalling te verruimen, gezien de bestaande bebouwing. Gezien de ligging is verruiming op zijn plaats naar mening van reclamant.	Voor het gehele buitengebied is opgenomen dat op agrarische bedrijfslocaties 1.000 m² bedrijfsruimte benut mag worden voor statische opslag. Uitsluitend voor bebouwingsconcentraties bedraagt de omvang 2.000 m². Deze maatvoeringen zijn afgestemd op het provinciaal beleid over nevenactiviteiten in het buitengebied. Ook in de Gebiedsvisie zijn deze maten opgenomen. Het dusdanig verruimen van de regeling voor caravanstalling kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze en alle andere ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangehouden moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (zie ook het algehele kader voor nieuwe ontwikkelingen). Op dit moment is er geen inzicht in de diverse milieu-aspecten. Indien er een meer onderbouwd en concreet initiatief is kan hier, na een positieve beoordeling, een separate procedure voor gevolgd worden (projectbesluit of bestemmingsplanherziening).
Artikel 4.2.1: Verzocht wordt de afstand voor bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens aan te passen naar 1 meter, aangezien dit gangbaar is voor glastuinbouw.	De regeling inzake de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt dusdanig aangepast dat de afstand <u>in principe</u> 5 meter dient te zijn. Dit om de overlast voor aangrenzende percelen te beperken. Daarnaast wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een afstand, dicht bij de perceelsgrens. Ook voor glastuinbouw kan een verzoek gedaan worden om deze ontheffing toe te passen.
Artikel 4.2.2 lid c: Verzocht wordt de goot- en bouwhoogte voor kassen gelijk te stellen aan de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen (respectievelijk 6 meter en 12 meter).	Gezien de aanwezige glastuinbouwbedrijven (qua aard en omvang) in de gemeente Geldrop-Mierlo is een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 7,5 meter voldoende. Vanwege de grote impact op het landschap wordt een hogere goot- en bouwhoogte niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de gemeente zijn geen

	concentratiegebieden aanwezig, waar ruimere mogelijkheden op zijn plaats zouden zijn. Als een concreet verzoek voor een grotere hoogte wordt ingediend, zal bekeken worden of door middel van een projectbesluit of een afzonderlijk bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.
Artikel 4.2.5 lid b: Voor de bedrijfsvoering is in de toekomst wellicht een verticale buffertank nodig. De bouwhoogte voor silo's van 12 meter voldoet hierbij niet. Verzocht wordt dit te verruimen naar 20 meter.	Dergelijke voorzieningen worden niet direct toegelaten vanwege de mogelijk grote impact op het landschap. Op dit moment is onvoldoende onderzocht wat de gevolgen van een dergelijke regeling zouden zijn. Indien een dergelijke ontwikkeling gewenst is, dient hiertoe een concreet en onderbouwd verzoek ingediend te worden. Dit zal vervolgens in een afzonderlijk traject (gebiedsgericht) worden afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld.
Artikel 4.6.1 lid b: Naar mening van reclamant is hier sprake van rechtsongelijkheid. Ook voor glastuinbouwbedrijven moet de mogelijkheid bestaan om van vorm te veranderen. Verzocht wordt dit lid te verwijderen.	De uitbreiding van een niet-grondgebonden glastuinbouwbedrijf heeft een andere, grotere, impact dan uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven. Deze mogelijkheid wordt binnenplannen dan ook niet geboden. Indien er een concreet initiatief is voor uitbreiding kan hier, na een positieve beoordeling, een separate procedure voor gevolgd worden (projectbesluit of bestemmingsplanherziening).
Artikel 4.6.3: Verzocht wordt een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee, bij bedrijfsbeëindiging, de bestemming kan worden gewijzigd in wonen. Daarbij zou een sloop-compensatie regeling moeten worden opgenomen, waarbij voor bv. 4.000 m ² gesloopte glasopstanden 1 woning gebouwd mag worden.	Ook hiervoor geldt dat indien een dergelijke ontwikkeling gewenst is, hiertoe een concreet en onderbouwd verzoek ingediend dient te worden. Dit zal vervolgens in een afzonderlijk traject worden afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld. Het bestaande beleid biedt niet de mogelijkheid om een extra woning rechtsreeks toe te staan. Onvoldoende is aangetoond dat de beschreven ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de omgeving.

39. Indiener zienswijze

ZLTO namens de heer W.T.C. van der Linden – Eendenpoel 7 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich tegen het agrarisch bouwblok Eendenpoel 8, waaraan de functieaanduiding 'opslag' is toegekend. Dit is naar mening van reclamant de enige plek in het buitengebied buiten de bebouwingsconcentraties waar opslag van 2.000 m² wordt toegestaan. Reclamant vindt dit onjuist, aangezien het een agrarisch gebied met veel agrarische bedrijven betreft. Reclamant heeft last van de activiteiten ter

Reactie gemeente

In artikel 1 'Begrippen' wordt het begrip opslag (statisch) verwijderd en wordt uitsluitend het begrip 'statische opslag' gehandhaafd. In de bestemmingsregels wordt, daar waar dat van toepassing is, eveneens dit begrip gehanteerd. Dit geldt voor artikel 4.1 onder j. en voor artikel 25.4 onder a.3. Uit de begripsomschrijving van 'statische opslag' volgt welke activiteiten hier toegestaan zijn. De opslagactiviteiten op het bedrijf kunnen gecontinueerd worden voor zover

plaatse. De opslag die plaatsvindt strookt niet met het type opslag dat in de begripsomschrijving van het ontwerp-bestemmingsplan is beschreven. Het terrein wordt vergeleken met een klein bedrijventerrein. Naar mening van reclamant vindt oneigenlijk gebruik plaats, hetgeen niet wordt toegestaan door de provinciale richtlijnen. Ook strookt de opslag niet met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid of de regeling voor nevenactiviteiten. Verzocht wordt geen voorkeursbehandeling toe te staan op Eendenpoel 8.	deze passen binnen de begripsomschrijving 'statische opslag'.
Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen het bouwblok van Eendenpoel 12. Dit bouwblok sluit aan tegen het bouwblok van Eendenpoel 8, hetgeen in het voorontwerp niet het geval was. Er wordt geen bezwaar gemaakt tegen het behouden van het bouwblok uit het vigerend bestemmingsplan. Ook tegen het schetsplan voor een varkensstal wordt geen bezwaar gemaakt. Verzocht wordt tussen de bouwblokken Eendenpoel 8 en Eendenpoel 12 een groenstrook op te nemen om 'aan elkaar groeien' te belemmeren en de mogelijkheid tot oneigenlijk gebruik te beperken.	Met deze zienswijze wordt ingestemd. De begrenzing van de bouwblokken wordt aangepast overeenkomstig de begrenzing in het geldend plan, waardoor tussen beide bouwblokken een strook onbebouwd agrarisch gebied vrij blijft.

40. Indiener zienswijze	
VOF de Eendenpoel – Eendenpoel 16 te Mierlo	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Reclamant is teleurgesteld dat slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid aan het bedrijf wordt geboden, waardoor uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk is. De regeling maakt dat er een aparte procedure opgestart moet worden, hetgeen tijd en geld kost. Dit terwijl de plannen reeds bekend zijn en het bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar heeft. Ook het streekplan biedt de mogelijkheid om bouwblokken te vergroten naar 2,5 ha. De uitbreidingsruimte van 10% wordt bijzonder beperkt geacht, dringend wordt verzocht hier nogmaals naar te kijken.	Bij de herziening van het bestemmingsplan kan een beperkte uitbreidingsruimte voor agrarische bedrijven worden geboden. Deze systematiek is ook toegepast voor het bedrijf aan de Eendenpoel 16. Er is een uitbreiding van circa 10% toegekend, waarbij de vorm van het bouwvlak voor het bedrijf zo optimaal mogelijk is vormgegeven. Aan de oostzijde van het bedrijf is nog circa 25 meter ruimte voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Het verder vergroten van het bouwvlak kan niet meegenomen worden in voorliggend, conserverend, bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor deze ontwikkelingen geldt dat voldoende onderzoek gedaan moet zijn naar de effecten hiervan. Aangetoond moet zijn dat in de verschillende planologische aspecten geen belemmeringen bestaan om deze ontwikkelingen toe te kunnen laten (verwezen wordt ook naar het algehele toetsingskader voor aanpassing/uitbreiding van agrarische bouwvlakken). Daar is in dit geval geen sprake van waardoor de

	gevraagde vergroting van het bouwvlak niet meegenomen kan worden in het bestemmingsplan. Indien de genoemde ontwikkelingen daadwerkelijk gewenst zijn kan daartoe een onderbouwd verzoek worden ingediend. Dat verzoek zal in een afzonderlijk traject worden afgewogen en eventueel middels een afzonderlijke procedure worden geregeld. Voor de betreffende locatie Eendenpoel 16 is in 2003 een wijzigingsplan doorlopen. Bij dit wijzigingsplan is de ruimte aan de oostzijde van het bouwvlak uitgeruild tegen uitbreiding aan de westzijde van het bouwvlak. In het verleden is door reclamant dan ook bewust gekozen om de ruimte aan de oostzijde van het bouwvlak af te geven.
--	---

41. Indiener zienswijze

ZLTO afdeling Helmond – Mierlo – Burgemeester Verheugtstraat 70 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Aangegeven wordt dat het plan op veel punten onoverzichtelijk en moeilijk leesbaar is. Onduidelijk is wat wel en niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan.	Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Zowel gedurende de procedure als na het van kracht worden van het plan kan altijd bij de gemeente om toelichting worden gevraagd, indien de opgenomen regeling niet duidelijk is. Rekening houdend met de juridische vereisten en vereisten uit andere beleidsvelden is gestreefd naar een duidelijk en goed hanteerbaar bestemmingsplan.
2.	Het vestigingsbeleid voor IV komt niet overeen met het Reconstructieplan. Volgens het Reconstructieplan is uitbreiding tot 2,5 ha op duurzame locaties mogelijk in verwevingsgebied. De onderbouwing waarom het bestemmingsplan zich beperkt tot 1,5 ha wordt gemist. Verzocht wordt het beleid voor IV uit het Reconstructieplan volledig door te vertalen.	De opgenomen regeling is inderdaad niet in lijn met de (correctieve herziening van) het Reconstructieplan. In het Reconstructieplan is echter niet opgenomen op welke wijze de gemeente deze mogelijkheden planologisch-juridisch moet bieden. Onze gemeente streeft er naar om, waar mogelijk, de regeling in te passen in het bestemmingsplan. Voor uitbreiding van bouwblokken van 1,5 tot 2,5 ha is echter vrijwel altijd een plan-MER noodzakelijk. Het conserverend bestemmingsplan kan geen kader bieden voor MER-plichtige activiteiten. Vandaar dat er voor wordt gekozen om voor dermate grootschalige ontwikkelingen en afzonderlijke afweging, met afzonderlijke procedure, toe te passen.
3.	Ook voor de vergroting van bouwblokken op grond van dierenwelzijnseisen is het beleid niet correct over genomen. Het maximum van 15% wordt niet genoemd in het Reconstructieplan of de Interim	Het is correct dat in de Reconstructieplannen geen maximale omvang is opgenomen voor uitbreiding in verband met dierenwelzijn. Gezien de omvang van de aanwezige intensieve veehouderijen in de gemeente Geldrop-Mierlo biedt het

	Paraplunota.	uitbreidingspercentage van 15% voldoende mogelijkheden voor bestaande bedrijven om te voldoen aan de dierenwelzijnseisen. Het percentage van 15% is opgenomen om de handhaafbaarheid van het plan te kunnen garanderen en de invloed op de ruimtelijke uitstraling te kunnen controleren. Mochten individuele bedrijven van mening zijn dat zij recht hebben op uitbreiding van meer dan 15% dan kan hiervoor een buitenplanse procedure worden doorlopen.
4.	Verzocht wordt de maximale hoogte voor kassen aan te passen. Klimaatbeheersing, energieopwekking en teeltmethoden vragen om hogere kassen. Vandaar wordt verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen tot 6 meter.	Gezien de aanwezige glastuinbouwbedrijven (qua aard en omvang) in de gemeente Geldrop-Mierlo is een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 7,5 meter voldoende. Vanwege de grote impact op het landschap wordt een hogere goot- en bouwhoogte niet rechtstreeks toegestaan. Binnen de gemeente zijn geen concentratiegebieden aanwezig, waar ruimere mogelijkheden op zijn plaats zouden zijn. Als een concreet verzoek voor een grotere hoogte wordt ingediend kan bekeken worden of door middel van een projectbesluit of een afzonderlijk bestemmingsplan medewerking kan worden verleend.
5.	Onduidelijk is wat bedoeld wordt met artikel 4.2.1 lid c.	Deze regeling heeft betrekking op de aan te houden afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de bebouwing. Naar aanleiding van andere zienswijzen is ervoor gekozen om in de regeling uit te gaan van een minimale afstand van 5 meter tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en bebouwing. Daarbij wordt een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor het oprichten van gebouwen, dicht bij de zijdelingse perceelsgrens. Daar waar de afstand op dit moment kleiner is, is artikel 35.1 van toepassing.
6.	Mede gezien ontwikkelingen in andere gemeenten dient het aantal kampeermiddelen verhoogd te worden naar 25.	De verruiming van de regeling voor kleinschalig kamperen geldt, zoals opgenomen in de toelichting, voor agrarische bouwvlakken in bebouwingsconcentraties. Voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch bouwvlak' buiten bebouwingsconcentraties worden voor dit aspect de mogelijkheden dan ook niet verruimd. Buiten de bouwblokken wordt het aantal begrensd op 15 om de kleinschaligheid in het landelijk gebied te bewaken. In de vastgestelde beleidsnota 'Recreatie in het buitengebied' is vanwege de impact bewust gekozen om het aantal kampeermiddelen buiten reguliere campings in het buitengebied te begrenzen op 15 plaatsen.
7.	Opgemerkt wordt dat sommige	Het is correct dat een aantal beoogde wijzigingen

	wijzigingen niet zijn doorgevoerd in de toelichting. Verzocht wordt maatvoeringen ed. af te stemmen op de planregels.	abusievelijk niet zijn overgenomen in het plan. Deze omissies worden bij de vaststelling hersteld.
8.	Gevraagd wordt of er een nieuwe inspraakronde volgt bij de doorvertaling van het archeologisch beleidsplan in het bestemmingsplan?	Het gemeentelijk archeologisch beleidsplan doorloopt een eigen vaststellingstraject, inclusief inspraakronde. Na de vaststelling van het archeologisch beleidsplan kan dit als vastgesteld beleidskader worden overgenomen in het bestemmingsplan. Omdat bij de doorvertaling in het bestemmingsplan geen inhoudelijke afwegingen meer plaats hoeven te vinden is een nieuwe inspraakronde niet op zijn plaats, het betreft slechts een formele handeling. Doorvertaling zal burgers en bedrijven bovendien zeker niet beperken, maar eerder meer ruimte bieden doordat onderzoek in bepaalde gevallen, als voldaan wordt aan de randvoorwaarden, achterwege kan blijven. Dit zorgt voor een versoepeling van de regeling voor eigenaren van de gronden in het gebied.
9.	Dieptebewerking van 50 cm. wordt beschouwd als normale agrarische bedrijfsvoering. Verzocht wordt dit als zodanig op te nemen. Veel gronden zijn eerder al geroerd.	De provincie Noord-Brabant heeft duidelijk laten weten dieptebewerking tot 0,40 meter zonder aanlegvergunningstelsel in gebieden met archeologische verwachtingswaarde het maximale te vinden. Het opnemen van een grotere dieptemaat is in strijd met het provinciale beleid. In tussentijd is het archeologie-beleid, inclusief bepalingen omtrent de diepte van grondroeringen en de oppervlakte hiervan, verder uitgewerkt in het gemeentelijk archeologisch beleidsplan. Deze geactualiseerde en meer gebiedsgerichte regeling, waarbij voor een groot aantal gebieden een toetsmaat van 50 cm. geldt, wordt overgenomen in het bestemmingsplan.
10.	Artikel 3.34 wordt vervangen door 750 m. Nogmaals wordt gevraagd dit aan te passen naar 1000 m.	De regeling voor kuilvoerplaten en mestsilos is dusdanig aangepast dat deze uitsluitend worden toegelaten op het bouwvlak. Op deze plekken wordt geen maximum gesteld aan de omvang. Mocht zich in de toekomst een calamiteit voordoen (bijvoorbeeld dierziektes) waardoor meer opslag noodzakelijk is, dan is hiervoor een speciaal draaiboek beschikbaar met een eigen procedure. Op dat moment zal de regeling voor bijvoorbeeld mestopslag worden verruimd.
11.	Voor bijgebouwen wordt 80 m ² toegestaan. Wettelijk bestaat straks de mogelijkheid 100 m ² vergunningsvrij te realiseren. Verzocht wordt dit aan te passen in het plan.	Het vergunningvrij bouwen, waar naar verwezen wordt, is vastgelegd in bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht. Deze regeling is nog niet definitief. Mogelijk zullen hier dus nog wijzigingen in plaatsvinden. Het gestelde in de zienswijze omtrent 100 m ² is niet correct. In de huidige regeling kan 30 m ² bebouwing vergunningsvrij worden opgericht. Voor het overige dient de

		maximale maat uit het bestemmingsplan als toetsingskader voor het Besluit Omgevingsrecht. De opgenomen 80 m ² is overeenkomstig het provinciaal beleid voor bijgebouwen in het buitengebied. Met de opgenomen maat wordt het provinciaal beleid dan ook gevolgd.
12.	Verzocht wordt de contour van Beschermd dorpsgezicht het Broek aan te passen zoals deze in het verleden is vastgesteld.	Met de zienswijze wordt ingestemd. De begrenzing van het Beschermd dorpsgezicht wordt aangepast.
13.	Verzocht wordt tijdelijke TOV's in gebieden met de bestemming 'AW-1' t/m 'AW-4' zonder meer toe te staan.	Het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om in alle gebieden rechtstreekse mogelijkheden te bieden voor teeltondersteunende voorzieningen. Waar het beleid dit toelaat worden rechtstreekse mogelijkheden geboden en is een ontheffing niet nodig. Ontheffing van de bouwvoorschriften is uitsluitend noodzakelijk indien sprake is van een voorziening waarvoor een bouwvergunning aangevraagd dient te worden. Daarbij geldt de ontheffing 'voor altijd'. Eénmaal aangevraagd is deze dan ook voor de volgende jaren geldig. De ontheffing hoeft dan ook niet jaarlijks aangevraagd te worden. In 2010 wordt de WABO van kracht. Op dat moment wordt de ontheffing gekoppeld met de bouwvergunning. Voor de verlening van deze 'gecombineerde' beschikking staat een maximale termijn van 8 weken. Deze termijn is gelijk aan die voor het verlenen van een bouwvergunning zonder ontheffing. Deze termijn is redelijk, gezien de mogelijkheden die vervolgens voor vele opeenvolgende jaren bestaan. In een aantal gebieden, waar natuurlijke, landschappelijke en/ of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, is (tevens) een ontheffing voor het gebruik nodig. Overeenkomstig het provinciaal beleid dient de ontheffingsbepaling opgenomen te worden voor alle gebieden met waarden. Voor de gebieden bestemd als 'AW-1' heeft de gemeente reeds getoetst of sprake is van dusdanige waarden dat het opnemen van een gebruiksverbod noodzakelijk is. Er is dan ook voor gekozen om het gebruiksverbod voor deze bestemming niet van toepassing te verklaren. Verwezen wordt naar het algehele toetsingskader voor TOV, waarin deze wijziging is verwerkt.
14.	In het plan zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd van agrarisch naar natuur, die niet in de klankbordgroep of het vooroverleg zijn besproken. Verzocht wordt de agrarische bestemming te handhaven.	Daar waar wijzigingen zijn doorgevoerd is dit verwoord in de Nota van inspraakreacties, de Nota van wettelijk vooroverleg en/ of de Nota van ambtshalve wijzigingen. Het is niet mogelijk om alle aspecten uit het plan te bespreken in de klankbordgroep. Voor deze percelen geldt dat nadere bestudering heeft geleid tot de

		constatering dat van agrarisch gebruik op deze percelen geen sprake is en dat ook niet de verwachting is dat deze percelen binnen de planperiode agrarisch gebruikt zullen gaan worden. Een agrarische bestemming is daarom niet op zijn plaats. Voor een aantal percelen wordt de bestemming, gezien de feitelijke situatie ter plaatse, omgezet naar een agrarische bestemming.
15.	Betreurd wordt dat er geen enkele openbare voorlichting of presentatie heeft plaatsgevonden. Aangegeven wordt dat het zeer onduidelijk is wat wel of niet vertaald wordt in regelgeving. Ook het overleg over het archeologisch plan wordt als teleurstellend ervaren.	Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast wordt de reactie beschouwd als een positieve suggestie voor het vervolgtraject van het plan en/ of andere gemeentelijke (bestemmings-)plannen.

42. Indiener zienswijze

H. en L. van den Boogaard – Eendenpoel 14 te Mierlo

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	Verzocht wordt de aanduiding van de gronden, SAW NO en A3 te veranderen in A2 en NO weg te laten.	De opgenomen bestemmingen en aanduidingen zijn een directe doorvertaling van het provinciale beleid (onder andere Reconstructieplan en Interim Structuurvisie). Gezien de ligging van de gronden in de nabijheid van de natte natuurschap Sang en Goorkens worden de toegekende waarden niet onevenredig geacht.
2.	Het perceel K 134 is nu bestemd als A3-A4. Verzocht wordt de bestemming A 2 toe te kennen.	Ook hiervoor geldt dat de bestemmingen en aanduidingen zijn doorvertaald vanuit het provinciaal beleid. Daarbij geldt dat, gezien de ligging van de gronden direct grenzend aan Sang en Goorkens, de toegekende waarden niet onevenredig worden geacht.
3.	De gronden aan de Eendepoel, Sanghorst en Stepekolk zijn diep geroerd waardoor geen archeologische waarden meer aanwezig zijn in de bovenste 80 cm en zijn dus onterecht bestemd met archeologische waarden.	Zoals is beschreven in het algehele toetsingskader voor de regeling van archeologische waarden en verwachtingswaarden wordt, in tegenstelling tot het ontwerp, de gemeentelijke archeologische beleidskaart als kader gehanteerd. De regeling voor bescherming van archeologische (verwachtings)waarden op de percelen van reclamant wijzigt dan ook. Voor zijn huisperceel met omliggende gronden geldt dat deze zijn aangewezen als 'gebied met lage verwachting', 'gebied met middelhoge archeologische verwachting' en 'gebied met hoge archeologische verwachting met esdek'. Voor de gebieden met lage verwachting wordt geen beschermingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de gebieden met een middelhoge verwachting geldt dat archeologische onderzoek noodzakelijk is bij projecten groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,3 meter. In de gebieden

		met hoge verwachting met esdek geldt een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 500 m ² en dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld. De regelgeving versoepelt hiermee dan ook, ten opzichte van het eerder toegepaste provinciale beleid.
4.	Het verzoek om de zone rondom de natte natuurparel te beperken tot het gebied zelf wordt gehandhaafd. Dit is niet afgestemd op provinciaal beleid.	De natte natuurparels met bijbehorende beschermingszones zijn vastgelegd in het Reconstructieplan de Peel (kaart 1 – Omgevingskwaliteiten). Zowel de natte natuurparels als de bijbehorende beschermingszones dienen doorvertaald te worden in gemeentelijk beleid, waaronder bestemmingsplannen. Op de afbeelding op pagina 12 van de toelichting zijn de uitsneden uit het Reconstructieplan opgenomen. In het bestemmingsplan is uitgegaan van de zonering van het Reconstructieplan voor de natte natuurparel en bijbehorende beschermingszone. De beschermingszones zijn expliciet opgenomen om een bufferfunctie te vervullen voor de natte natuurparel zelf. De grondwaterstromen en – kwaliteit van de omgeving zijn bepalend voor de kwaliteit van de natte natuurparel. De beschermingszone is dan ook van groot belang voor de kwaliteit van de natte natuurparel.
5.	De omzetting van gras naar bouwland moet niet beperkt worden in A3 en A4.	Gezien de beperkingen voor de agrarische bedrijfsvoering, het ontbreken van bijzondere waarden en de geringe impact op het landschap wordt deze regeling verwijderd.
6.	Een beschrijving waarop het aanlegvergunningstelsel is gebaseerd en de financiële lasten die hiermee gepaard gaan wordt gemist.	In de toelichting wordt onder § 4.3 een toelichting opgenomen voor het aanlegvergunningstelsel. Voor de financiële lasten wordt verwezen naar de gemeentelijke legesverordening. Deze is te vinden op de gemeentelijke website.

43. Indiener zienswijze

De heer P. van Roosmalen – Goorsedijk 50 te Mierlo

Samenvatting zienswijze

	Reactie gemeente
1. Kleine, bestaande woningen worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Gepleit wordt om uitbreiding van bestaande woningen tot 550 m ³ mogelijk te maken en daarna pas de aan- en bijgebouwenregeling toe te passen. De huidige regeling maakt het gunstiger om een nieuw woonhuis van 650 m ³ te bouwen en daarbij direct gebruik te maken van de aan- en bijgebouwenregeling. Dit werkt verstening van het buitengebied in de hand. Reclamant wil een modus die kleine woningen in het buitengebied	Vanuit zowel de provincie als de gemeente wordt gestreefd naar het tegengaan van extra verstening in het buitengebied. Voor burgerwoningen wordt dan ook een maximale omvangsmaat van 650 m ³ voor het hoofdgebouw opgenomen. Met deze maatvoering wordt een beperkte ontwikkelingsruimte geboden, waarmee de woningen kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd. Met de maat van 650 m ³ wordt echter geen ruimte geboden voor onevenredige verstening en daarmee aantasting van het buitengebied. Daarnaast bestaat per woonperceel de mogelijkheid om 80 m ² aan bijgebouwen te

	behoudt en verstening tegengaat.	realiseren. De suggestie van reclamant, om een getrappt stelsel toe te passen waarbij kleinere woningen klein blijven en grotere woningen wat groter kunnen worden leidt niet tot het gewenste resultaat. Daarbij is het toestaan van bijgebouwen met een grotere maat dan 80 m ² in strijd met het provinciaal beleid. Op deze manier kan dan ook geen ruimte worden geboden. Een deel van de, door reclamant genoemde, ruimtes binnen de woning kunnen eveneens gezien worden als onderdeel van het hoofdgebouw. Op dat moment gaan deze dus meetellen voor de 650 m ³ van het hoofdgebouw. Hiermee blijft er ook voor deze woningen voldoende oppervlakte bijgebouwen beschikbaar.
2.	Bestaande bijgebouwen die meer dan 20 meter van het oorspronkelijke bouwvlak af staan tellen niet meer in de 80 m ² voor aan- en bijgebouwen omdat die in het huidige plan ook niet meetellen. Dit is vooral van belang bij grote percelen met een woonbestemming.	Het niet meetellen van deze bijgebouwen zou in strijd zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid dat verstening in het buitengebied tegengaat. Een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden, die de voorgestelde regeling tot gevolg heeft, is in dit kader niet wenselijk. Daarbij worden in de geldende plannen bijgebouwen op een afstand van meer dan 20 meter van het hoofdgebouw eveneens meegerekend in de berekening van de omvang van bijgebouwen op het perceel. De regeling wijzigt dan ook niet t.o.v. het huidige plan.

44. Indiener zienswijze

Waterschap de Dommel – Bosscheweg 56 te Boxtel

Samenvatting zienswijze		Reactie gemeente
1.	De reserveringsgebieden waterberging 2050 zijn niet op de verbeelding overgenomen. Concreet wordt verzocht om het in te richten waterbergingsgebied 2015 nabij de A67 als zodanig te bestemmen. Op kaartje heeft reclamant de precieze contouren daarvan aangegeven.	Op kaartblad 1 van de Verbeelding zijn de waterbergingsgebieden opgenomen. Uit een nadere toets van de begrenzing is gebleken dat deze niet geheel correct is opgenomen. De begrenzing wordt dan ook aangepast. Daarbij worden eveneens beleidslijnen uit de ontwerp Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant betrokken.
2.	Verzoek om in de artikelen 32.2.3 en 33.3 van de voorschriften toe te voegen dat naast het verplicht inwinnen van advies bij de beheerder van het terrein óók advies van waterschap is vereist.	Het artikel zal zodanig worden aangevuld dat zowel de beheerder als het waterschap om advies gevraagd moet worden.
3.	De EVZ "Hooidonkse Beek"-Gulbergen is gerealiseerd. Daarom kan daar niet worden volstaan met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van de EVZ. Concreet wordt verzocht de genoemde EVZ als "natuur" te	De EVZ Hooidonkse beek is overgenomen op de verbeelding.

	bestemmen. Op een kaartje heeft reclamant de precieze ligging van de "hooi donkse beek-Gulbergen" aangegeven.	
4.	Verzoek om de punten 1 t/m 3 in het definitieve plan te verwerken.	Verwezen wordt naar bovenstaande reacties.

45. Indiener zienswijze

G.J.M. Raaijmakers – Heezerweg 10 te Mierlo

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
Verzocht wordt de agrarische bestemming voor de locatie Heezerweg 10 in stand te houden. Reclamanten zijn voornemens op deze locatie een paardenhouderij te starten. Ter plaatse zijn reeds voorzieningen aanwezig. De beoogde paardenhouderij zal zich deels richten op fokkerij en deels op het geven van les (manege).	Ter plaatse is geen (agrarisch) bedrijf aanwezig. De bestemming 'Wonen – VAB' sluit aan bij de feitelijke situatie ter plaatse. Nieuwvestiging van gebruiksgerichte paardenhouderijen (beoogde manegetak van het bedrijf) is overeenkomstig het provinciaal en gemeentelijk beleid ongewenst in het buitengebied, buiten de kernrandzones. Daarbij is de vestiging van een paardenhouderij (gebruiks- en/ of productiegericht) op de locatie Heezerweg 10 vanwege milieuwetgeving niet mogelijk. Overeenkomstig artikel 4 van de Wet ammoniak en veehouderij dient de vergunning voor het oprichten van een veehouderij binnen, dan wel in een zone van 250 meter rond, een kwetsbaar gebied te worden geweigerd. De locatie Heezerweg 10 ligt in zijn geheel binnen de 250 meter zone rond een kwetsbaar gebied (bosgebied de Weijer). Het verlenen van een milieuvergunning voor een veehouderij is voor deze locatie dan ook niet mogelijk.

Afkortingenlijst

AAB	Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen
AHS	Agrarische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant
Bp.	Bestemmingsplan
EVZ	Ecologische verbindingszone
GHS	Groene Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant
IV	Intensieve veehouderij
LEZ	Landschapsecologische zone
MER	Milieu effect rapportage
MIP	Monumenten inventarisatie project
NAP	Normaal Amsterdams Peil
SVBP	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen
TOV	Teeltondersteunende voorzieningen, vooral toegepast in de tuinbouw
VAB	Voormalige agrarische bedrijfslocatie
WABO	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bijlage 12

Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp deel 1

NOTA VAN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED GELDROP-MIERLO
en GEBIEDSVISIE VOOR
BEBOUWINGSCONCENTRATIES

Geldrop-Mierlo, 24 december 2009

Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Geldrop-Mierlo” (met bijlagen) en de bijbehorende ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties’ van de gemeente Geldrop-Mierlo hebben in de periode van 26 augustus 2009 tot en met 6 oktober 2009 ter inzage gelegen.

Gedurende deze tijdsspanne zijn van gemeentewege een aantal omissies en onduidelijkheden in de plannen ontdekt.

Bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan en de gebiedsvisie zullen deze worden hersteld. In onderstaande tabellen is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Algemeen

1.	Herstel van type-, spel- en nummeringsfouten, met name in de planregels.
2.	Waar nodig het plan aanpassen aan de SVBP08-systematiek.
3.	Waar nodig benamingen in regels en verbeelding met elkaar in overeenstemming brengen.
4.	Toevoegen van een datumoverzicht op de verbeelding.
5.	Voor alle locaties waar uitsluitend de kantoorfunctie voorkomt, de kantoorbestemming opnemen (verbeelding en planregels). Daar waar andere bedrijfsactiviteiten de hoofdfunctie vormen de bedrijfsbestemming laten gelden. In de planregels uitdrukkelijk vermelden welke bedrijfsactiviteiten het betreft.
6.	De bestemmingsregeling (verbeelding en planregels) van de bestemming Wonen dusdanig aanpassen dat de regeling ook passend is voor de, nog te realiseren, Ruimte voor Ruimte woningen aan de Burgemeester Termeerstraat (planologische procedure reeds afgerond).
7.	Doorvertalen van het vastgesteld gemeentelijk archeologiebeleid (PM) in het bestemmingsplan. Daartoe verwijderen van het provinciaal beleidskader.

Planregels

1.	De doorvertaling van de maatvoeringen voor burgerwoningen, bedrijfswoningen en agrarische bedrijfswoning heeft niet geheel correct plaatsgevonden. Aanpassing zodanig dat voor agrarische bedrijfswoningen de (basis-)maat geldt van 750 m ³ en voor alle andere (bedrijfs-)woningen 650 m ³ .
2.	Artikel 36.2.a dusdanig aanpassen dat mantelzorg ook is toegestaan bij niet-agrarische bedrijven (conform besluit bij doorvertaling voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan).
3.	Artikel 4.1.d dusdanig aanpassen dat de verkoopoppervlakte van 100 m ² slechts 1 keer genoemd wordt (toegestane oppervlakte gelijk voor binnen en buiten de bebouwingsconcentraties).
4.	Artikel 25.4.d – regeling dusdanig aanpassen dat uiteindelijk wordt verwezen naar de vastgestelde Gebiedsvisie (vooralsnog PM, datum in te vullen na vaststelling door de gemeenteraad).
5.	Artikel 3.2.2 en artikel 5.2.2 dusdanig aanpassen dat duidelijk is dat uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
6.	Artikel 13.2.5 en de tabel van artikel 13 dusdanig aanpassen dat eenduidigheid bestaat.
7.	De regeling voor kleinschalig kamperen in artikel 4.1.f en artikel 25.4.c verschilt sterk van elkaar. Dusdanig aanpassen dat eenduidigheid bestaat.
8.	Verduidelijken van de begripsbepaling voor aanbouwen.
9.	Verduidelijken van de begripsbepaling voor bestaand/ bestaande situatie.
10.	Begrip ‘boerderijgebouw’ verwijderen uit artikel 1 aangezien dit in de regels niet terug komt.

11.	De 'houtsingel', zoals opgenomen op de verbeelding, terug laten komen in de planregels.
12.	In artikel 17 voor de locatie Gijzenrooi 7 (sr-7) de regeling voor bebouwing afstemmen op de geldende planologisch-juridische situatie.
13.	Artikel 35.1 dusdanig aanpassen dat ook als een vergunning is verleend, maar het bouwwerk nog niet daadwerkelijk is gerealiseerd, deze regeling van toepassing is.
14.	Artikel 35.1 dusdanig aanpassen dat deze regeling zich richt op situaties waarbij overschrijding van opgenomen maten (minder bij minimaal of meer bij maximaal) plaatsvindt. Op dat moment gelden deze maten als minimum dan wel maximum.
15.	In artikel 1 de begrippen per begrip nummeren.
16.	In artikel 1 het begrip 'cultuurhistorische waarden aanpassen naar: "de aan een ... verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en/ of herkenbaarheid vanuit ...".
17.	Als gevolg van het differentiëren van de aanduidingen 'monument' en 'cultuurhistorisch waardevol' (bij de stap van voorontwerp naar ontwerp) is de regeling voor woningsplitsing niet meer correct. Deze regeling in de bestemmingen 'Agrarisch – Bouwvlak' en 'Wonen' dusdanig aanpassen dat woningsplitsing is toegestaan bij rijks- en gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden.
18.	In de planregels is een regeling opgenomen voor kleinschalig kamperen op of grenzend aan de bestemmingen 'Agrarisch-Bouwvlak' en 'Wonen'. Het is echter ongewenst dat deze opties gecombineerd worden, waardoor grootschaligere campings ontstaan (bv. 15 op het bouwvlak en grenzend daaraan nogmaals 15 in het agrarisch gebied). De regeling dient hierop aangepast te worden.
19.	In de tabel in artikel 9 verduidelijken van de codes sb-7 en sb-10.
20.	Artikel 25.5.2 dient dusdanig aangepast te worden dat beëindiging van het agrarisch bedrijf geen randvoorwaarde is voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
21.	In artikel 33, 'Waterstaat – natte natuurparel kernzone' opnemen van een ontheffingsbevoegdheid van de gebruiksregels om de genoemde werkzaamheden in het kader van natuurbeheer en/of –ontwikkeling wel mogelijk te maken.
22.	In artikel 32, 'Waterstaat – natte natuurparel bufferzone' de uitzonderingsregeling voor de aanlegvergunning (art. 32.2.2) ook van toepassing verklaren op werkzaamheden voor natuurbeheer en/ of – ontwikkeling.
23.	Regeling opnemen om de gronden, grenzend aan EVZ's, vrij te houden van bebouwing en bouwwerken.
24.	Aanvullen van de wijzigingsbevoegdheden, zodanig dat ook bestemmingen als 'Wonen' en 'Agrarisch-Bouwvlak' gewijzigd kunnen worden ten behoeve van de ontwikkeling van EVZ's.
25.	In diverse artikelen de wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van agrarische bedrijven dusdanig aanpassen dat in verwevingsgebieden vergroting (na wijziging) mogelijk is op duurzame locaties (voor zover het niet betreft vergroting ten behoeve van dierenwelzijn).
26.	In artikel 25 'Wonen' opnemen van een sloopbonusregeling, zoals opgenomen in artikel 4.6.3 onder h.

Verbeelding

1.	Op de locatie St. Sebastiaanweg 19 de aanduiding (cw) – 'cultuurhistorisch waardevol' verwijderen. Dit pand is niet opgenomen op de monumentenlijst of in de MIP-lijst.
2.	Ligging van de hoogspanningslijnen met bijbehorende zones nabij Gulbergen aanpassen conform de toekomstige (en reeds planologisch-juridisch geregelde) situatie.
3.	Op de locatie Broekstraat 28 de begrenzing van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch – bouwvlak' aanpassen naar de feitelijke en op dit moment planologisch-juridisch geregelde situatie.
4.	De Britse militaire begraafplaats is een gemeentelijk monument. De gronden als zodanig

	aanduiden.
5.	Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan Luchen is de afspraak gemaakt om een gedeelte van de, in het woningbouwgebied gelegen, Ecologische verbindingszone, te 'verplaatsen' naar het buitengebied. Overeenkomstig de afspraak haakt de 'verplaatste' EVZ aan bij de EVZ Gulbergen. Deze 'verplaatste' EVZ aanduiden op de verbeelding.
6.	Toekennen van de bestemming 'Bos' aan een tweetal percelen aan de noordzijde van het plangebied, omgeving Gulbergen, ten noorden van het spoor. Deze percelen zijn in eigendom van het SRE en worden ingezet ten behoeve van natuurcompensatie. De percelen zijn kadastraal bekend als MLO01, sectie L, nummers 11 en 12.
7.	Correct afstemmen van de aanduidingen en benamingen van de Natte Natuurparels en bijbehorende bufferzone.
8.	De Overakkerseloop en Kasteelseloop opnemen als 'Water' en, waar dat van toepassing is, als EVZ.
9.	Aanpassen van het 'Agrarisch – bouwvlak' Sanghorst 12 overeenkomstig de afspraken die eerder zijn gemaakt tussen de ondernemer en de gemeente. Een deel van het bouwvlak aan de zuidwestzijde wordt verwijderd.

Toelichting

1.	Beschrijving van het beleid voor de huisvesting van seizoensarbeiders aanpassen aan de situatie in de planregels.
2.	Noemen van de Overakkerseloop als water en EVZ.
3.	Beschrijving opnemen van de Natte Natuurparel Sang en Goorkens en de, in de toekomst, beoogde ontwikkelingen in dit gebied.
4.	Aanpassen van de retrospectieve toets op enkele omissies.
5.	Waar nodig tekst aanpassen naar aanleiding van aanpassingen in de regels.
6.	Waar nodig nummering paragrafen afstemmen.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

1.	Het begrip 'ontwikkellocatie rood of groen' verder uitwerken in de tekst (niet alleen terug laten komen op de kaartbeelden en in de legenda).
----	---

Bijlage 13

Nota ambtshalve wijzigingen ontwerp deel 2

NOTA VAN AMBTSHAVLE WIJZIGINGEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
GELDROP-MIERLO EN DE GEBIEDSVIE
BEBOUWINGSCONCENTRATIES
DEEL 2

In de nota van ambtshalve wijzigingen (deel 1) zijn de wijzigingen opgenomen die in de periode van terinzagelegging van het ontwerpplan noodzakelijk zijn gebleken. Het bestemmingsplan is vervolgens, samen met deze eerste nota van ambtshalve wijzigingen en de nota van zienswijzen ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad in januari en februari 2010. Uiteindelijk is het bestemmingsplan op 8 november 2010 vastgesteld. In de periode vanaf het einde van terinzagelegging van het ontwerpplan tot 8 november is gebleken dat nog een aantal wijzigingen op het ontwerpplan noodzakelijk is. In verschillende memories, die tussentijds aan de raad zijn voorgelegd, heeft de raad ingestemd met deze wijzigingen. Uiteindelijk heeft de raad met inbegrip van alle wijzigingen het bestemmingsplan vastgesteld. De wijzigingen die aan de raad zijn voorgelegd na het einde van de terinzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze nota van ambtshalve wijzigingen deel 2.

De wijzigingen zijn betreffen in algemene zin:

- Wijzigingen als gevolg van inwerkingtreding van de Provinciale verordening Ruimte fase 1;
- Wijzigingen als gevolg van inwerkingtreding van het gemeentelijk archeologisch beleidsplan;
- Wijzigingen als gevolg van inwerkingtreding van de Wabo;
- Wijzigingen als gevolg van tussentijds gebleken omissies in het bestemmingsplan

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Algemeen:

1.	Herstel van typ-, spel- en nummeringsfouten.
2.	Aanpassing tekst (toelichting en regels) aan de regelgeving van de Wabo.
3.	Aanpassing van de in het plan opgenomen procedurebepalingen aan de Wabo (o.a de voormalige binnenplanse ontheffing, de voormalige aanlegvergunning en de voormalige sloopvergunning).
4.	Aanpassing van de tekst (toelichting en regels) aan de Provinciale verordening Ruimte fase 1
5.	In de verschillende wijzigingsbevoegdheden voor vergroting van het agrarisch bouwvlak voor intensieve veehouderijen is toegevoegd dat bij vergroting minimaal 10 % voor groeninpassing gebruikt moet worden.
6.	Aanpassing toelichting aan het vastgestelde archeologisch beleidsplan.

Regels:

1.	Aanpassen artikel 4.2.2 zodat bij intensieve veehouderijen geen sprake kan zijn van stallen die bestaan uit meer dan 1 bouwlaag.
2.	Aanpassen artikel 4.2.2 zodat intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied de bebouwing niet mogen uitbreiden, ook niet binnen het bestaande bouwvlak (koppeling met maximale maat op de verbeelding).
3.	Samenvoegen van 4.3.3 en 4.5.2 tot één passende regeling voor stagiaires bij paardenhouderijen. De twee eerdere regelingen bevatten tegenstrijdigheden en klopten niet. Er worden geen mogelijkheden toegevoegd, enkel verduidelijking en verbetering van de regel.
4.	25.2.2 lid g sub 3 de tekst 'niet meer' is vervangen door 'niet minder', zoals bedoeld
5.	25.2.3 De regeling voor aanbouwen, uit- en bijgebouwen is aangepast. De regeling in het ontwerp bood geen afdoende toetsingskader, een regeling voor aanbouwen ontbrak in zijn geheel.
6.	Aanpassing van de regels van de bestemmingen 'Waarde-Archeologie 1 t/m 5' aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleidsplan archeologie.
7.	De regels voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zodanig aangepast dat voor fruitteelt (netten) geen maximale hoogte geldt (artikelen 3.2.2, 5.2.2, 6.3.2, 7.3.2 en

	8.3.1.).
8.	De regeling in artikel 8.6.1. sub b, 8 ^e gedachtestreepje is verwijderd.
9.	De regelingen in 14.3.1 b en 15.3.1 b zijn uit het ontwerp verwijderd. Hierdoor kan geen ontheffing meer verleend worden voor erfafscheidingen voor de voorgevel.
10.	Het begrip bestaande bebouwing is aangepast zodat hier alleen sprake van is als het gaat om legaal tot stand gekomen bebouwing of een onherroepelijke vergunning.

Verbeelding:

1.	Opname van de vergroting van het bouwvlak van Overakker 7a in Mierlo als gevolg van een doodlopen wijzigingsprocedure;
2.	Verandering van de bestemming 'Agrarisch bouwvlak (iv)' van de locatie Voortje 10 in Mierlo in de bestemming 'Wonen' als gevolg van een doorlopen projectbesluitprocedure.
3.	Opname van maximaal aantal te bouwen vierkante meters (komt overeen met bestaande bebouwing) bij intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied zodat uitbreiding van de bebouwing niet mogelijk is.
4.	Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Broekstraat 75 in Mierlo was in het ontwerp abusievelijk verkeerd overgenomen uit het oude bestemmingsplan. Deze fout is hersteld bij vaststelling.
5.	Het bouwvlak van het bedrijf Sanghorst 12 in Mierlo is veranderd van vorm.
6.	De aanduiding 'gm-gemeentelijke monument' is verwijderd van het pand Goorsedijk 70 in Mierlo.
7.	De begrenzing van beschermd dorpsgezicht is aangepast overeenkomstig het aanwijzingsbesluit uit 1972.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

1.	De benaming 'beschermd stadsgezicht' is vervangen door 'beschermd dorpsgezicht'.
----	--