

Nota (bestuurlijk) vooroverleg

voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'

Gemeente Eindhoven

RE - Ruimtelijke Expertise, RE.RO - Ruimtelijke Ordening

Versie: 3 januari 2023

1 Inleiding

Deze Nota (van bestuurlijk) vooroverleg hoort bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Eindhoven. Deze heeft als voorontwerp bestemmingsplan, met de naam 'Buitengebied 2019' (in de vervolfase is de naam bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2022') voor inspraak ter inzage gelegen.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen. Dit met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden aan organisaties die belast zijn met de behartiging van specifieke ruimtelijke belangen, zoals Tennet, Prorial en Gasunie. Ook is het plan aangeboden aan de informele vooroverlegpartners Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), Henri van Abbe Stichting en Stichting Bescherming Wederopbouw Erfgoed Eindhoven.

In deze 'Nota van (bestuurlijk) vooroverleg' zijn de ontvangen (bestuurlijke) vooroverlegreacties opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze zijn binnengekomen, betrokken. Deze zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

2 De (bestuurlijke) vooroverlegreacties

A. Bestuurlijke vooroverlegreacties

Reactie van: Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Avenue Ceramique 125, 6221 KV Maastricht.

Het plangebied omvat diverse delen. Deelgebied Zuid en deelgebied West grenzen respectievelijk aan de Rijksweg A67 en de Rijksweg A2/A58. Rijkswaterstaat hanteert vrijwaringszones langs haar Rijksinfrastructuur. De vrijwaringszones zijn correct beschreven in de toelichting. Zowel de 0-50 meter als de 50—100 meter worden hier genoemd. Opgemerkt wordt dat op de verbeelding en in de regels alleen maar de vrijwaringszone 0-50 m is opgenomen. Gevraagd wordt om, in overeenstemming met de toelichting, zowel op de verbeelding als in de regels naast de 0-50 m ook de 50-100 meter vrijwaringszone op te nemen.

In een aanvullende reactie d.d. 11 november 2021 is opgemerkt dat momenteel wordt gevraagd aan de gemeenten nog altijd een vrijwaringszone op te nemen. Echter het principe van twee zones is verlaten. Gevraagd wordt nu een vrijwaringszone op te nemen van 50 meter, gemeten uit de

buitenste kantstreep van de weg. In het nu voorliggende bestemmingsplan Buitengebied 2019 het voldoende een vrijwaringszone van 0-50 meter aan te houden.

Standpunt gemeente:

De (gebiedsaanduiding) vrijwaringszone van 0-50 m (anders gemeten namelijk uit de buitenste kantstreep van de weg, waartoe ook op- en afritten worden gerekend, is aangepast op de verbeelding. Ook paragraaf 3.16.1 van de toelichting is aangepast in die zin dat de vermelding van de 50-100 meter vrijwaringszone is verwijderd.

De voorgenomen aanpassingen zijn op 4 oktober 2022 voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Per mail van 26 oktober 2022 is namens Rijkswaterstaat laten weten: *“de bestemming verkeer en bijbehorende gebiedsaanduidingen zijn correct opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eindhoven.”*

Advies van: Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag.

Alle militaire belangen zijn juist verwoord in het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt ingeval zonneparken in de nabijheid van een luchthaven worden gesitueerd de piloot gehinderd kan worden door zonreflectie. Of daarvan sprake kan zijn kan inzichtelijk worden gemaakt middels een reflectie-onderzoek. In § 4.6 van de toelichting wordt gesproken over de kansen voor het toepassen van zonne-energie, maar de planregels voorzien niet daarin. Mocht dit anders zijn dan zou in de regels een mogelijkheid moeten worden opgenomen om de reflectie te beoordelen voorafgaand aan het oprichten van een zonnepark.

Standpunt gemeente:

In § 4.6 wordt beschreven dat in Eindhoven met name op het gebied van zonne-energie kansen worden gezien om bij te dragen aan duurzame energie opwekking. PV-panelen op braakliggende percelen worden als voorbeeld genoemd van een duurzame oplossing. Maar vanwege de ruimtelijke impact, met name vanwege de mogelijk ingrijpende effecten op het woon- en leefklimaat, landschap en natuur biedt dit nieuwe bestemmingsplan geen directe mogelijkheden om dergelijke solarparken te realiseren. Indien zich een dergelijke ontwikkeling aandient wordt een volledige afweging van alle ter plaatse aan de orde zijnde relevante ruimtelijke belangen gewenst geacht. Een afzonderlijke procedure achten wij daarvoor het meest aangewezen. Tijdens deze procedure kan een zienswijze worden ingediend.

Advies van: Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch

Uw kenmerk: C22 40107/4491453

Uw inspraakreactie van 6 juni 2019 is in onderstaande tabel samengevat en van een reactie voorzien. In uw reactie bent u ook reeds ingegaan op de destijds nog in werking te treden Interim omgevingsverordening IIOV), die op 24 mei 2019 in ontwerp ter inzage was gelegd.

Nr	Adres/ Onderwerp uit voorontwerp bestemmingsplan	Reactie provincie (met advies)	Reactie gemeente
Thema algemene regels			
1	Esp 10	2 bestemmingsvlakken van gemaakt; daardoor sprake van nieuwvestiging ex art. 1.64 Vr; strijd art. 3.1, tweede lid, onder a Vr. Advies: Oude regeling opnemen.	Klopt. In huidig bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is het één bestemmingsvlak. In het voorontwerp bestemmingsplan 2 bestemmingsvlakken 'Recreatie' met dezelfde functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie -1' (svr-1). De definitie voor 'splitsing' uit de IOV merkt de opdeling van een bestaan bouwperceel aan als nieuwvestiging van een bouwperceel. In het ontwerp bestemmingsplan is het daarom weer als één bestemmingsvlak met functieaanduiding (svr-1) opgenomen.
2	Roostenlaan 296	Plandeel is afgesplitst van de veel meer omvangrijke – bestemming 'Maatschappelijk' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "I Buitengebied Eikenburg (2010)". Door deze afsplitsing van het enig bestaande bouwperceel ter plaatse van het totale gebied van het 'Pensionaat' is sprake van nieuwvestiging (art. 1.64 Vr). Advies: In ieder geval de bestemming 'Maatschappelijk' in dit BP planologisch juridisch verbaal te koppelen aan de bestemming 'Maatschappelijk' in het plan van 2010. Daardoor blijft de ruimtelijke eenheid van één bouwperceel behouden en wordt nieuwvestiging voorkomen.	De gedachtegang van afsplitsing en nieuwvestiging wordt in dit geval niet gevolgd. Van een opdeling van een bestaand bouwperceel is geen sprake. Het zijn bestaande, functies, die alleen in verschillende bestemmingsplannen worden meegenomen. Inmiddels heeft voor de ontwikkeling van Eikenburg echter separaat een apart bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen (bestemmingsplan 'Buitengebied (Eikenburg)'). En voor de school is ook een apart plan in voorbereiding, zoals reeds in vooroverleg besproken met de provincie. Beide doorlopen daarom een zelfstandig traject en zijn in het ontwerp bestemmingsplan voor het buitengebied nu niet meer opgenomen (als "witte vlek" opgenomen).
3	Kwaliteitsverbetering landschap/ Afsprakenkader (RRO)	Eindhoven heeft geen beleid voor kwaliteitsverbetering en daarover ook geen (RRO)afspraken.	Klopt. Dit is doorgegeven aan de beleidsadviseurs groen. Helaas heeft dit tot op heden niet geresulteerd in opgesteld (eigen) beleid voor het buitengebied. Dit heeft ook invloed op het bestemmingsplan voor het Buitengebied. De planregels zijn nagelopen en

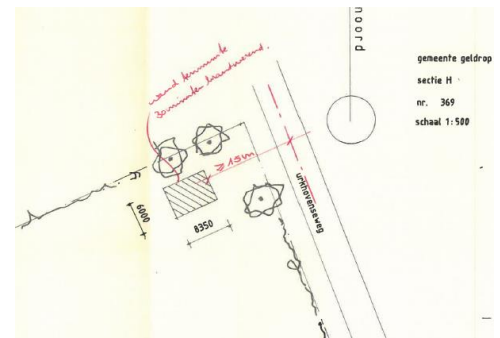
		Advies: Wellicht bestaat de mogelijkheid voor Eindhoven om te overwegen om tot een afsprakenkader te komen. In enkele planregels komt het vereiste van Kwaliteitsverbetering niet terug en is allen sprake van landschappelijke inpassing.	aangepast. Onder andere de wijzigingsbevoegdheden zijn verwijderd.
4	Eindhovenseweg 44	Bestemming "Niet-agrarisch bedrijf" (met aanduiding hondenkennel) is omgezet naar bestemming "Wonen", waarbij de omvang van 2.150 m² gelijk is gebleven. Er is strijd met artikel 3.9 van de IOV, doordat geen sprake lijkt te zijn van sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke kwaliteitsverbetering.	Klopt. De locatie is in het ontwerpbestemmingsplan weer bestemd als 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 8' en de aanduiding 'bedrijfswooning'.
5	Loostraat 11	Het agrarisch bedrijf met bouwvlak van 3.900 m² is omgezet naar bestemmingsvlak wonen van 5.000 m² + aanduiding opslag. Dit is in strijd met: art. 3.2 en 6.7, lid 5 Vr, doordat geen sprake lijkt te zijn van sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke kwaliteitsverbetering.	Klopt. Gesproken met eigenaar van perceel. Is gewoon nog agrariër. Daarom is in het ontwerp bestemmingsplan weer de agrarische bestemming opgenomen. De locatie is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf – 10' (uitsluitend vollegroondsteeltbedrijf).
6	Oirschotsedijk 11	Uitbreiding bestemmingsvlak glastuinbouw zonder toepassing van kwaliteitsverbetering.	In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf – 8' (glastuinbouw) inderdaad ook over de toegangsweg 'gelegd', waardoor hier ook kassen gerealiseerd mogen worden. In het ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' van de toegangsweg verwijderd, overeenkomstig het huidige agrarisch bouwblok uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Uitsnede: geldend bestemmingsplan 'Buitengebied'
7	Urkhovensweg 700	Terecht is de verleende bouwvergunning vertaald in een passend bestemmings- dan wel bouwvlak. De vergunde stallingsruimte/loods kende echter een oppervlakte van 60 m², terwijl het bestemmingsvlak meer dan 6000 m² (= bestemming Bedrijf) en de bijbehorende	Achtergrond: Betreft gedeelte waar goedkeuring aan is onthouden na een grondruil met de gemeente Geldrop. Betreft 'vergeten geval' (= bestaand geval, geen nieuwvestiging). Zoals in de toelichting van het voorontwerp aangegeven: "in het bestemmingsplan Buitengebied van de

gebiedsbestemming ruim 5000 m² (= bestemming Agrarisch met waarden) beslaat.

1. Het BP bevat dus een groot bestemmingsvlak (>6.000 m²) en legt substantieel meer vast dan de bouwvergunning behelst.
2. Bovendien ontbreekt een bouwvlak, zodat bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak kan worden opgericht.
3. O.g.v. art. 35.3, tweede lid, onder a van de Vr is vereist dat sprake is van kleinschalige bedrijvigheid.

Niet is voldaan aan de principes van zorgvuldig ruimtegebruik ex art. 3.1 Vr (ontbreken bouwvlak en dus geen borging van concentratie van bebouwing) en kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.2 Vr/3.9 IOV (vanwege overbieten oppervlakte van het bestemmingsvlak zonder kwaliteitsverbetering) niet is toegepast. Indien u vasthoudt aan een groter bestemmingsvlak dan de vergunde situatie, dan verzoeken wij u om een verantwoord toe te voegen waarin duidelijk wordt wat qua inspanningsverplichting voor kwaliteitsverbetering is vereist alsook planologisch-juridische borging hiervan via gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan.

gemeente Geldrop (vg 30-3-2000 en goedgekeurd door GS en onherroepelijk bij uitspraak AbRvS 10-10-2001) waren deze gronden bestemd tot "agrarisch gebied met waarden". En zoals in brief gemeente Geldrop d.d. 4 maart 1999 aangegeven: daarvoor 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en "een boomkwekerij is derhalve op basis van het vigerende bestemmingsplan op dit perceel toegestaan". De betreffende bestemming bevatte een vrijstellingsbevoegdheid voor veld- en opslagschuren van max. 50 m². Door gemeente Geldrop is vervolgens bouwverg. + vrijstelling verleend voor een stallingsruimte/opslag hoveniersbedrijf/boomkwekerij van 6000 x 8350 (= 50,1 m²).

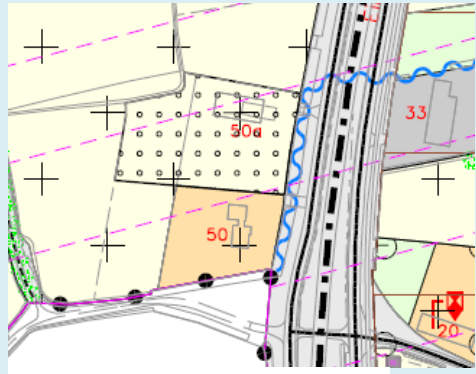


Na grondruil is het gebied bij Eindhoven gekomen. In bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is locatie vervolgens niet goed geregeld. Dit kwam direct na vaststelling aan het licht, waarna gemeente destijds zelf aan de provincie verzocht heeft om goedkeuring te onthouden aan het gedeelte waar de vergeten stallingsruimte/ opslag is gelegen (die locatie van de loods waar goedkeuring aan onthouden is echter alleen niet op de exacte locatie op de kaart opgenomen).

Voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan

In het voorontwerp bestemmingsplan is gezien bovenstaande een bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Met een bestemmingsvlak van circa 6.000 m², waar uitsluitend een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf annex boom- en plantenkwekerij is toegestaan (agrarisch verwant bedrijf: artikel 3.60 IOV (max. 1,5 ha)).

Dit is gezien de vergunning inderdaad te ruim bestemd. In het ontwerp bestemmingplan is:

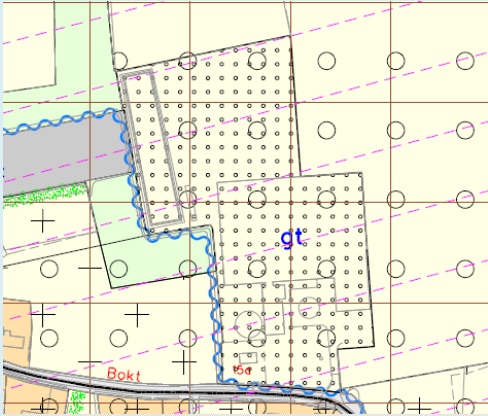
			- Op grond van de vergunning + vrijstelling is een bouwvlak opgenomen die ziet op het vergunde gebouw (50,1 m²) voor stallingsruimte/opslag, met een klein bestemmingsvlak 'Bedrijf' (voor hoveniersbedrijf/boomkwekerij). - De rest van het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden'; hieronder valt ook het telen van gewassen, zodat het klopt met de mededeling van de gemeente Geldrop dat een boomkwekerij hier toegestaan is.
Thema Natuur Netwerk Brabant			
8	Volkstuin bij Loostraat 5	Bestemming 'recreatie' toegevoegd met functieaanduiding 'volkstuin' is toegevoegd binnen de structuur NNB: nu geen sprake is van een bestaand bouwperceel is sprake van nieuwvestiging (art. 3.1, lid 2, onder a) en strijd met bescherming NNB (art. 5.1).	De bestemming 'Recreatie' met functieaanduiding 'volkstuin' is in het ontwerp bestemmingsplan verwijderd en vervangen door de bestemming 'Agrarisch met waarden', overeenkomstig de nog geldende bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden en abiotische waarden (GHS)'
9	Provinciale 'attentiegebied NNB' (artikel 32 VOBP)	Geborgd moet zijn dat er geen ingrepen mogelijk worden gemaakt die een negatief effect hebben op de waterhuishouding. Planregel 32.2.2. a spreekt van "... dan wel van ondergeschikte betekenis zijn".	De dubbelbestemming 'Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' is in het ontwerp bestemmingsplan aangepast in 'Overige zone – attentiezone waterhuishouding' (artikel 42.4 van het ontwerp bestemmingsplan); dit in aansluiting bij de benaming in artikel 3.26 IOV. De genoemde zinsnede ("...dan wel van ondergeschikte betekenis zijn") is verwijderd.
Thema Gemengd landelijk gebied			
10	Eindhoveneweg 50a	Agrarische bedrijfsbestemming (4.500 m²) is omgezet naar een bedrijfsbestemming voor statische opslag & stalling (1.200 m²).  Voormalige bedrijfsbebouwing is buiten het bouwvlak gelaten. Niet duidelijk is of deze bebouwing wordt gesaneerd. Indien van	Klopt. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) geldt ter plaatse een agrarische bedrijfsbestemming:  ART. 3 AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN (AHS) agrarisch bouwvlak gl iv ph pr glastuinbouw intensieve veehouderij paardenhouderij ponnenkoekenrestaurant

		sanering geen sprake is, dan binnen bouwvlak/bestemmingsvlak leggen en kwaliteitsverbetering toepassen. De nu gekozen wijze van bestemmen nodigt uit tot afsplitsen en daarmee tot nieuwvestiging. Wij adviseren een zodanig passende oplossing vast te leggen waarmee een toekomstige afsplitsing wordt tegengegaan	Deze is in het voorontwerp, zonder kwaliteitsverbetering, 'omgezet' naar een (verkleinde) bedrijfsbestemming. In ontwerp bestemmingsplan is daarom de bestaande agrarische bedrijfsbestemming weer opgenomen, door middel van de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (bouwvlak) met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf – 13' (=vollegrondsteeltbedrijf). Aanvullend is de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.
--	--	--	--

Thema Groenblauwe Mantel

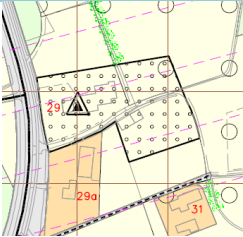
11	Bokt tegenover 3 (sa-1)	Samenvatting: Relatieteken is nu gekoppeld aan verkeerde adres; zou moeten zijn direct ten noorden van Bokt 3. Dit ligt in Son en Breugel Bouwvlak ten westen van Bokt 'verbaal' te koppelen aan het betreffende bouwvlak in de gemeente Son en Breugel + een voorwaardelijke bepaling gekoppeld aan de toekomstige mogelijkheden en de bouw- en gebruiksbepalingen in de planregels is daarbij een mogelijkheid.	Voor deze locatie is, mede in overleg met de provincie, tussentijds een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen (status: onherroepelijk). Het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied (Bokt ongenummerd)' is daarom uit dit ontwerp bestemmingsplan gehaald (witte vlek).
-----------	-------------------------	--	---

Thema vollegrondsteelt- en glastuinbouwbedrijven

12	Bokt 14a (sa-3)	Volgens plantoelichting gaat het om een boom- en plantenkwekerij van 13 hectare, waarvan 0,8 ha teelt onder glas, 2 ha permanente teeltondersteunende folietunnels met een hoogte van 1,5 meter. Geconstateerde strijdigheden: 1. Sprake van een uitbreiding bouwperceel met ca. 1,7 ha is in strijd met artikel 6.5Vr/3.57 IOV (glastuinbouw) en 6.2, 1^e lid, onder b/ 3.55 IOV (Vollegrondsteeltbedrijven) 2. Planregels maken in art. 4.2.3 (agrarische bedrijfsgebouwen), onder f mogelijk dat kassen zijn toegestaan tot 3 hectare → Strijd met art. 6.5 Vr IOV waarin uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan. 3. Gezien bestemming van artikel 4.1, onder 3 van de planregels met de definitie van 'niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' (1.140) is nu ook omschakeling naar veehouderij mogelijk.	- Klopt. Het bestemmingsvlak is in het voorontwerp bestemmingsplan vergroot. In ontwerp bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf - 3' (sva-ab-3) weer verkleind, overeenkomstig het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) (zie uitsnede hieronder). 
-----------	-----------------	---	--

		Advies: Bestaande situatie uit het bestemmingsplan Buitengebied (2006) overnemen + specificering van 'sva-3'+ art. 4.2.3, onder f aan te passen.	- Zie onder 1; het bestemmingsvlak is in ontwerp bestemmingsplan overgenomen conform geldend bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.57 IOV is "uitbreiding" van een glastuinbouwbedrijf binnen de Groenblauwe mantel niet toegestaan. Ingevolge de IOV wordt onder "uitbreiding" verstaan: "<i>vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak</i>". Uitgaande van het ontwerp bestemmingsplan is geen sprake (meer) van een vergroting van het bestaand bouwperceel of bestemmingsvlak. Bouwen binnen het geldende/bestaande bestemmingsvlak is niet aan te merken al een 'uitbreiding als bedoeld in de IOV'. Een uitbreiding van het oppervlak aan kassen binnen het bestaande bouwvlak/bestemmingsvlak voor het glastuinbouwbedrijf is hierdoor – ook binnen de Groenblauwe mantel - toegestaan. Dit overeenkomstig de planregel van artikel 4.2.3. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in een (afwijkings- of wijzigings)regeling voor uitbreiding van het bouw-/bestemmingsvlak. De planregel is daarmee niet in strijd met de IOV. <i>Aanvullend:</i> In artikel 4.4.1 (strijdig gebruik) is de vestiging of omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf niet (ook) expliciet benoemd. Omdat het bestemmingsplan consoliderend van aard is en 'een uitbreiding als bedoeld in de IOV', vestiging of omschakeling op zichzelf staand niet mogelijk maakt, waardoor dit altijd buitenplans moet, is het niet nodig om deze expliciet op te nemen onder de strijdig gebruiksregeling. Dit in tegenstelling tot de wel genoemde geitenhouderijen en pluimveehouderijen die anders binnen de aanduiding '(grondgebonden/intensive) veehouderij' kunnen omschakelen. - Klopt. In het ontwerp bestemmingsplan is de in het voorontwerp bestemmingsplan gebruikte onderverdeling van agrarisch bedrijven aangepast. De in het voorontwerp bestemmingsplan (extra) gebruikte 'grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'niet grondgebonden agrarisch bedrijf' zijn verwijderd. Die maakte
--	--	---	---

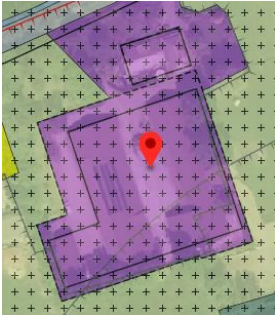
			inderdaad meer mogelijk, zoals een omschakeling naar een intensieve veehouderij. In het ontwerp bestemmingsplan is de onderverdeling van agrarische bedrijven uit de IOV aangehouden.
Thema Veehouderij/ hokdieren/ staldering			
13		Bebouwing: Regeling met verbod om bebouwing van een veehouderij of paardenhouderij uit te breiden (art. 4.2.2), in combinatie met de afwijkingsregel in art. 4.3.1 is in beginsel aanvaardbaar, ware het niet dat in artikel 4.3.1 geen relatie is gelegd met het fenomeen 'grondgebondenheid'. Hierdoor is het mogelijk om het oppervlakte aan dierenverblijven uit te breiden, zonder dat getoetst wordt aan grondgebondenheid die noodzakelijk is voor bedrijven die binnen de aanduiding 'Beperking veehouderij' liggen (zie art. 25.1, lid 2 Vr). Deze aanduiding ontbreekt nog op de verbeelding. Wij adviseren om de aanduiding 'Beperking veehouderij' met een passende regeling aan het plan (verbeelding en regels) toe te voegen.	Klopt. De planregels zijn geheel aangepast en op de verbeelding is een aanduiding '<i>Overige zone - beperking veehouderij</i>' toegevoegd. Deze geldt voor de gehele gemeente, met uitzondering bij de Bokt (rond Bokt 12a/b en 11a). Paardenhouderijen zijn gezien de definitie in de IOV van 'veehouderij' en 'hokdierhouderij' geen veehouderij, maar een 'Overig agrarisch bedrijf'; De aanduiding '<i>Overige zone - Beperking veehouderij</i>' geldt daarom niet voor paarden. Ook is een aanduiding '<i>Overige zone – Stalderingsgebied</i>' toegevoegd voor het gehele plangebied (signaalfunctie en handiger voor planregeling).
14		Gebruik: In de planregels missen we bepalingen over het wijzigen van het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing als <u>dierenverblijven</u> (zie 6.3.2,c of 7.3.2,c Vr-NB/ 3.50 en 3.51 IOV). In dat kader ontbreken ook de regels voor staldering (art. 26/ 3.52 IOV), incl. definitiebepalingen voor 'staldering' en 'hokdierhouderij'.	Zie ook onder 13.
15	Doolstraat 7	Planinformatie betreffende de milieugegevens bevatten voor ons onvoldoende informatie om te bepalen of het bedrijf grondgebonden is in de zin van de Vr en BZV; in dit kader zijn gegevens over de omvang van de gronden, waarover het bedrijf beschikt, cruciaal.	Betreft een bijzondere vorm van veehouderij. Bestemmingsvlak: C3816 (3405 are), C3855 (2785 are), C3854 (29281 are). Het bedrijf heeft geen gronden in bezit rondom; De schapen grazen voor ecologisch landschapsbeheer grotendeels van het jaar op o.a. Strabrechtse Heide & Leenderheide (Natura 2000).
16	Eindhovenseweg 29	Volgens BVB komt hier geen veehouderij voor. In toelichting staat dat hier voorheen een hondenkennel werd geëxploiteerd. Voor ons is niet duidelijk of hier nu een correcte bestemming is gelegd. Dit klemmt nu het is gelegen binnen de aanduiding	- Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is het een agrarisch bouwperceel:

		'Beperking veehouderij'. Een passende herbestemming, gebaseerd op de feitelijke, legale situatie. Indien bestemming in stand wordt gelaten, dan vragen we een onderbouwing dat hier sprake is van een grondgebonden veehouderij in de zin van de Vr en BZV.	 - Het adres beschikt ook over milieuvergunning; zie ook de uitgevoerde PlanMER (bijlage bij toelichting bestemmingsplan). - Adres stond inderdaad niet in BVB. ODZOB zal het in BVB aanpassen. - In de tekst staat abusievelijk dat op het adres Eindhovenseweg 29 voorheen een hondenkennel zat. Dit betreft Eindhovenseweg 44 i.p.v. 29. Dit is in de toelichting aangepast.
17	Tongelreeppad 1	Bestemmingsomschrijving eco-boerderij 1. Ten opzichte van het vigerende BP 2006 heeft geen uitbreiding plaatsgevonden. Zeer specifieke bestemming overgenomen, waarin ook alle nevenactiviteiten zijn benoemd. Geen aanleiding voor opmerkingen. 2. Blijkens uw informatie heeft de exploitant aangegeven het aantal dieren die ter plaatse worden gehouden te willen uitbreiden. Indien dit gepaard gaat met uitbreiding van het bouwvlak, dan wel toename van het bestaande oppervlakte dierenverblijven, zijn de regels van de Vr over veehouderijen leidend. 3. In planartikel 4.2.3, onder e geldt de bestaande bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen als maximum en dat in artikel 4.3.1 (afwijken bouwregels) planartikel 4.2.3 hiervan is uitgezonderd. 4. Vanuit overwegingen van flexibiliteit kunnen wij ons voorstellen dat u de bestemmingsregeling uit het vigerende plan overneemt. De daarin opgenomen bestemmingsomschrijving geeft het geheel aan bedrijfs- en nevenactiviteiten weer. Het zou ons logisch voorkomen de doeleindenomschrijving van planartikel	1. – 2. Vooralsnog is geen sprake van uitbreiding. 3. Door verandering planregeling en doorvoering 'Beperking veehouderij' is dit aangepast (Het staat nog steeds in artikel 4.2.2. Hoewel Beperking veehouderij ook een plafond biedt, ziet dat alleen op veehouderijen; de eco-boerderij is een mengeling van alles; om discussie te voorkomen is daarom de planregel nog steeds opgenomen (artikel 4.2.2, onder c). 4. In het ontwerp bestemmingsplan is de definitie uit het voorontwerp (artikel 1.71) aangepast. Als definitie voor 'ecoboerderij' is overeenkomstig het voorstel de doeleindenomschrijving van artikel 20 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) opgenomen (artikel 1.67 ontwerp bestemmingsplan).

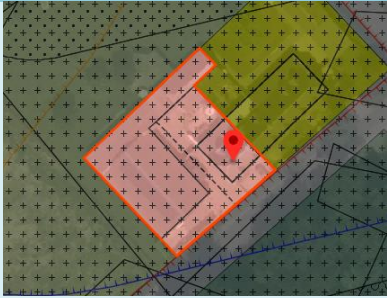
		20.1 uit het BP 2006 als basis op te nemen voor het beoogde planartikel 1.71.	
18	Definitie 'extensieve agrarische bedrijfsvoering' (art. 1.77)	Verzoek tot verwijderen zinsnede in definitie: <i>"of een geringe veebezetting, zoals beweiding in lage veebezetting"</i> .	In ontwerpbestemmingsplan aangepast naar 'extensief agrarisch grondgebruik'. De betreffende zinsnede is uit de definitie verwijderd. 1.71 extensief agrarisch grondgebruik <i>die vormen agrarisch grondgebruik die het behoud en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden beogen en waarbij voor de grondbewerking slechts in geringe mate gebruik wordt gemaakt van agrarische middelen en de verbouw van (vollegronds)teeltproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.</i>
19	Definitie 'grondgebonden veehouderij' (art. 1.95)	Definitie wijkt af van de definitie in BZV versie 2.0. In artikel 8 van de andere regels zijn een viertal opties genoemd om aan grondgebondenheid te kunnen voldoen. In de definitie van het plan wordt een gedeelte van één van de opties opgenomen, die niet geheel overeen komt met de optie uit de BZV. Hierdoor kan het zijn dat u een bedrijf als grondgebonden karakteriseert terwijl niet wordt voldaan aan de eisen van grondgebondenheid zoals opgenomen in de Vr en BZV. Geadviseerd wordt de definitie uit BZV overnemen, nu door het ontbreken van zowel het afstandscriterium (conform artikel 8 BZV) in de definiëring als uitwerking in de planregels zelf van het aspect 'grondgebondenheid', de planregeling niet voldoet aan de Vr/IOV.	De definitie is aangepast en aangevuld: 1.87 Grondgebonden veehouderij <i>veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie. En waarbij de bedrijfsvoering niet geheel of niet in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. Een veehouderij is grondgebonden wanneer het voldoet aan één van de volgende criteria:</i> <i>1. De veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie.</i> <i>2. Tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Een veehouder toont via de jaarlijkse gecombineerde opgave aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.</i> <i>3. Tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt</i>

			<i>gewonnen op grond die blijktens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Daarbij is tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig uit ruwvoer (gras en mais). Een veehouder toont via een jaarlijkse rapportage uit BEX aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.</i> <i>4. Indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.</i>
20	Bokt 11a/12a/12b	Art. 4.2.9 teeltondersteunende voorzieningen Op basis van dit planartikel zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, toegestaan ter plaatse van onder meer 'sa-4', zijnde een combinatie van een grondgebonden veehouderij en iv op de adressen Bokt 11a/12a/12b, gelegen in de structuur Groenblauwe Mantel. O.g.v. artikel 6.3 Vr-NB zijn bij veehouderijen in de Groenblauwe mantel <u>geen permanente</u> teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, tenzij sprake is van een bestaand recht op grond van art. 2, 3^e lid Vr-NB.	De bouwvlakken/bestemmingsvlakken van Bokt 11a en Bokt 12a/b zijn in het voorontwerp bestemmingsplan gekoppeld (aanduiding 'relatie'). In geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) ontbreekt die koppeling. Er worden in het voorontwerp door het relatieteken meer rechten toegekend dan in het huidig/ geldende bestemmingsplan; op de locatie Bokt 11a mag daardoor immers ook een 'intensieve veehouderij' (immers één aanduiding). Dit is niet wenselijk. De koppeling is in het ontwerp bestemmingsplan niet opgenomen. Bokt 11a is daarin weer voorzien van (uitsluitend) een agrarische bestemming voor vollegrondsteelt, voorzien van de aanduiding 'sva-ab-12' (uitsluitend een vollegrondsteeltbedrijf). Artikel 4.2.8 (in voorontwerp artikel 4.2.9) is aangepast, waarbij 'sva-ab-4' (Bokt 12a/b) is verwijderd bij de permanente teeltondersteunende voorzieningen. Artikel 4.2.8 is aanvullend verduidelijkt; Onder andere door (aanvullend op de definitie, ook in deze regeling) aan te geven dat de teeltondersteunende voorzieningen alleen bij een '(vollegronds)teeltbedrijf' is toegestaan (zie aanvullend voor teeltondersteunende kassen onder het kopje 'Regels', onder nummer 2).
21	Artikel 4.4.1, k (strijdig gebruik)	Artikel bepaalt: <i>"het binnen een gebouw gebruiken van meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, met uitzondering van voliére- en scharrelstallen voor legkippen waar maximaal 2 bouwlagen gebruikt mogen worden."</i> In artikel 6.3, tweede lid, onder b en 7.3, 2^e lid onder b van de Vr-NB/3.50, lid 1, onder b IOV is bepaald: <i>"binnen gebouwen dieren – al</i>	Artikel 4.4.1, onder k van het ontwerpbestemmingsplan is aangepast conform artikel 2.72 IOV; dit door toevoeging van o.a. <i>"ongeacht voorzieningen van dierenwelzijn"</i>

		<i>dan niet in hokken – alleen op de grond gehouden mogen worden, ongeacht voorzieningen van dierenwelzijn, met uitzondering van...”</i>	
22	BVB	Er zijn verschillen (dieren aantallen en – samenstelling) tussen het BVB-bestand en wat in de toelichting staat vermeld: - Bokt 10: in BVB geen dieren vermeld, terwijl plantoelichting als vergund aangeeft: 7 paarden, 64 schapen en 20 vleesvee; - Eindhoveneweg 29: komt niet voor in BVB terwijl plantoelichting enerzijds aangeeft dat hier een voorheen geëxploiteerde hondenkennel annex-fokkerij inmiddels is beëindigd en anderzijds als vergund aangeeft 41 melkvee, 38 jongvee, 24 vleesvee, 30 schapen en 25 kippen. - Bokt 11a/12a/12b: alleen adres Bokt 12b komt voor in BVB - Doolstraat 7: de volgens de plantoelichting vergunde dieren komen niet geheel overeen met de gegevens in het BVB; - Tongelreepad 1: de gegevens van het BVB komen niet overeen met de vergunde situatie volgens de plantoelichting; - Urkhovenseweg 71, Bokt 9, Loostraat 11 (alle met een woonbestemming) staan in het BVB, volgens plantoelichting deels nog met vergunde dieren. - Urkhovenseweg 700: bedrijfsbestemming/agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een rundveehouderij, komt niet voor in BVB maar volgens plantoelichting 15 stuks vleesvee vergund. - Wij nodigen u uit om het BVB te actualiseren en daarbij in overeenstemming te houden met de vergunde situatie voor zover het veehouderijen dan wel voormalige veehouderijen binnen het plangebied aangaat.	BVB wordt door ODZOB geactualiseerd. Voor actuele situatie zie ook planMER. Aanvullend: - Bokt 10: In BVB staat dit adres genoemd, maar zonder dieraantallen. + beschikking op 19-3-2018 “bewijs bedrijfsbeëindiging”; - Eindhoveneweg 29: zie nr. 16; - Bokt 11a/12a/12b : zie nr. 20; - Urkhovenseweg 71: In oud BP 2006 + VOBP heeft dit adres een woonbestemming. In BVB staat beschikking bewijs bedrijfsbeëindiging per 19-3-2018. - Bokt 9: In oud BP 2006 reeds woonbestemming. In VO ook woonbestemming. Adres komt inderdaad voor in BVB, maar zonder dieraantallen + beschikking intrekking gehele vee bestand d.d. 25-9-2002; - Loostraat 11: zie nr. 5 +. In BVB intrekking gehele vee bestand per besluit d.d. 4-12-2018. - Urkhovenseweg 700: Inderdaad niets in BVB → milieuvergunning wordt toegevoegd.
Thema Wonen			
23	Bokt 10	- In dit nieuwe plan is enerzijds een niet-agrarische bedrijfsbestemming in de vorm van statische stalling en/of opslag van 5.500 m2 en anderzijds	- De woning is in het ontwerp bestemmingsplan weer bestemd als bedrijfswoning.

		wonen van 2.300 m²; Dit betreft de bedrijfswoning, die in het voorontwerp is omgezet. Deze omzetting van bedrijfswoning is strijd met artikel 6.7, lid 5 Vr (sloop overtollige bebouwing). - Strijd met artikel 35.3, lid 2 onder a Vr: moet sprake zijn van kleinschalige bedrijvigheid. Vanwege genoemde strijdigheden het plan in lijn met de Vr brengen.	- Op grond van de toelichting bij de IOV (3.73 IOV) geldt nu: <i>“De vestiging is uitsluitend bedoeld voor kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. Er is geen omvang opgenomen van het bouwperceel. Wij verwachten van gemeenten dat zij daarvoor beleid ontwikkelen in de ontwikkelingsrichting die zij opstellen. Voorheen gold een omvang van 5.000 m². In veel situaties werd die omvang als te ruim ervaren, terwijl in sommige gevallen juist een iets ruimere omvang aanvaardbaar was.”</i> → In artikel 3.73 IOV wordt nu uitgegaan van <i>“een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking”</i>; <i>“Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is deze te vestigen op een bedrijventerrein.”</i> De toegestane functie van statische opslag past juist binnen het buitengebied van Eindhoven (dicht bij de lokale gebruiker). De mogelijkheden zijn deels al beperkt door de zeer specifieke bestemming (uitsluitend een bedrijf toegestaan die zich toelegt op..). Hierdoor is ook de publiek aantrekkende werking zeer beperkt en is geen sprake van de vestiging van een kantoor met baliefunctie (waarbij geldt dat kantoorruimte in zijn geheel (ongeacht de baliefunctie) onder de specifieke regels is uitgezonderd, tenzij ten dienste van de specifieke bedrijvigheid). De omvang is ook reeds beperkt door de omvang van de bestemming, maar zal verder beperkt worden door een bouwvlak om de bestaande bebouwing op te nemen. 
--	--	---	---

24	Collseweg 2 en 4	1. Wij trekken als conclusie dat de bedrijfswoning van de antiekhandel is omgezet naar een burgerwoning en dat de vigerende woonbestemming is gesplitst in 2 woningen. Voor omzetting bedrijfswoning gelden de bepalingen van artikel 6.7, lid 5, onder b (sloop overtollige bebouwing) nu er een eigenstandige detailhandelsbestemming is opgenomen. 2. Daarnaast is woningsplitsing slechts mogelijk voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing o.b.v. artikel 6.7, lid 3 Vr. Uit zowel het vigerend als <u>voorliggend plan</u> blijkt dat geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hierdoor is (ook) sprake van nieuwvestiging.	1. Aanwezigheid 3 woningen/ splitsing vigerende woonbestemming. Huisnummer 2 was al bestemd als wonen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied (2006). Zie uitsnede hieronder.  Nummer 4 is in het verleden gesplitst (Bouwvergunning 04/0319) in 4 en 4a. Hiermee heeft de provincie ingestemd (Verklaring van geen bedenkingen) van de provincie (brief d.d. 28-03-2006 met kenmerk 1172318/1182116). In de bouwvergunning is aangegeven: <i>“de winkelfunctie, zijnde detailhandel, zal alleen nog plaatsvinden in het vrijstaande bijgebouw. In een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zal de bestaande bedrijfswoning (nr. 4) de bestemming woondoeleinden krijgen en de te realiseren (afgesplitste) woning kan worden aangemerkt als bedrijfswoning bij de antiekwinkel.”</i> De aanwezigheid van 3 woningen is dus een bestaande situatie en geen nieuwvestiging. Maar het klopt dat de woning 4a niet is bestemd als bedrijfswoning, maar als reguliere woning, waardoor sprake is van ‘afsplitsing’ – en daardoor nieuwvestiging – als bedoeld in de IOV. Nummer 4a is in het ontwerp bestemmingsplan daarom bestemd als ‘Detailhandel’, met bouwvlak en functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Nummer 2 en 4 zijn bestemd als ‘Wonen’ overeenkomstig bestaande situatie:
----	------------------	---	---

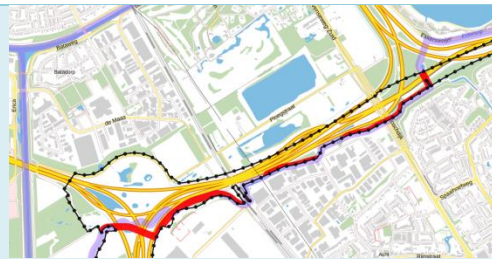
			 2. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing In de verklaring van geen bedenkingen d.d. 28 maart 2006 is aangegeven: <i>“Wij constateren dat het beeldbepalende karakter (langgeveltype) behouden blijft.”</i> Hoewel het niet is aangewezen als (gemeentelijk) monument wordt daarom de aanduiding “karakteristiek” opgenomen (o.a. artikel 8.1, onder b (Detailhandel) en artikel 22.1, onder e (Wonen) juncto artikel 40.1 (algemene bouwregel; karakteristiek). Hierdoor wordt aangesloten bij de sloopbescherming in artikel 41.1 van de planregels.
25	Eindhovenseweg 33a	T.o.v. vigerende situatie is een bedrijfswoning bij de scouting toegevoegd: strijd art. 6.7 Vr (3.68 IOV).	Locatie is eigendom van de gemeente. In het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (2006) is de locatie bestemd als “Bijzondere doeleinden” (art. 11) voor een scouting. Gezien de scouting niet onder de genoemde ‘educatief-recreatieve instellingen’ (tabel) valt, is op grond van het huidige bestemmingsplan géén bedrijfswoning toegestaan. In het voorgaand bestemmingsplan ‘Uitbreidingsplan “Bokt Oost 1992” (internnr. 170 oost), zoals vastgesteld op 4 oktober 1993, goedgekeurd door GS op 18-4-1994, nr. 113305 en onherroepelijk bij uitspraak van de Afdeling van 25 september 1995, was de locatie echter nog bestemd als “Wonen 1”. In het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (2006) is de woning dus ‘wegbestemd’ voor het gebruik door de scouting; het valt echter nog wel onder overgangsrecht. Privaatrechtelijk is bewoning door de beheerder toegestaan. Gezien deze situatie (o.a. bewoning nog toegestaan onder overgangsrecht en privaatrechtelijke afspraken) is het ‘wegbestemmen’ van het woongedeelte hersteld, zoals in het (voor)ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

26	Landsard 17-19 Bokt 8 Bokt 11/11b Bokt 12/14c Bokt 15/15B Bokt 17/17a Bokt 19	Vergunde boerderij splitsingen We zijn ons er van bewust dat u voor deze adressen vergunning tot woningsplitsing heeft verleend. Gelet op artikel 6.7, lid 3 onder b en 7.7, lid 3 onder b van de Vr is afsplitsing mogelijk in cultuurhistorische bebouwing (3.69 IOV). Het is ons bekend dat enkele van deze woningen onder de sectorale bescherming van de Erfgoedwet vallen en dat andere zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. In zoverre vallen desbetreffende splitsingen onder de werkingsfeer van voornoemde artikelen uit de Vr. Dit geldt evenwel niet voor de resterende adressen. Adviseren ook voor de resterende adressen een passende beschermingsregime opnemen vanuit het perspectief van cultuurhistorie in het plan (regels en verbeelding).	- Voor deze adressen wordt aangesloten bij de opgenomen regeling (aanduiding) 'karakteristiek' (o.a. artikel 41.1 van de planregels). - Uitzondering is Landsard 17-19, omdat in deze niet te motiveren is dat deze woningen 'karakteristiek' of "cultuurhistorisch waardevol" zijn. Gezien bestaande/vergunde rechten in deze volstaan met een maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden; 2' - NIEUW Doolstraat 1 : Doolstraat 1 is helaas ook recent (zonder toets..) gesplitst in 2 woningen. Is echter een gemeentelijk monument, dus aan te merken als 'cultuurhistorisch waardevol'; IOV staat daarom niet aan de weg aan deze splitsing → Landschappelijke kwaliteitsverbetering is alsnog opgesteld en aan ontwerp bestemmingsplan gekoppeld (artikel 22.5.2 met bijlage 8 bij de regels).
27	Woonwagenlocatie Welschapsedijk	T.o.v. BP 2006 maakt het VO 1 woning extra mogelijk. Dit is in strijd met artikel 7.7, lid 1, onder a Vr (alleen bestaande woningen).	Klopt. In ontwerpbestemmingsplan is de maatvoering: 'maximum aantal wooneenheden' aangepast van 16 naar 15.
28	zorgboerderij	Art. 1.223 definieert het begrip 'zorgboerderij' waarin onder meer staat dat sociaal-medische opvang van personen al dan niet in de vorm van ter plaatse woonachtig zijn, wordt gecombineerd met agrarische activiteiten. Artikel 4.5.2.b.2 regelt agrarische bedrijfsgerelateerde nevenactiviteiten onder meer in de vorm van een zorgboerderij. Wij attenderen op de artikel 6.7, lid 1 en 7.7, lid 1 Vr, die bepalen dat (1) alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan en (2) dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Wij adviseren de planregeling in overeenstemming met de Vr te brengen.	In het ontwerp bestemmingplan is geen bepaling meer opgenomen die zien op het begrip 'zorgboerderij'. De definitie is daarom ook verwijderd uit artikel 1.
Thema cultuurhistorie en Aardkunde			
29	Aardkundig waardevolle gebieden (art. 21 Vr)/ aardkundige waarden (3.28 IOV)	Deze gebieden ontbreken nog op de planverbeelding. Hierbij merken we op dat bijvoorbeeld een afgraving van 0,3 meter of meer, dan wel een verlaging van gronden (zie planartikel 14.5.1, onder a) zich niet verhoudt met de aanwezige waarden.	In het ontwerp bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' (langs Dommel) + artikel 42.15 toegevoegd.

		Overigens zien wij dat de planartikelen 14 (Natuur-1) en 15 (Natuur – 2) en artikel 36 (Waarde – Natuur en landschap) aardkundige waarden benoemen in de onderscheiden bestemmingsomschrijvingen. Er liggen evenwel ook aardkundige waardevolle gebieden buiten de gebieden behorende tot deze 3 planartikelen. Een specifieke beschermingsregime ontbreekt voor aardkundige waardevolle gebieden.	
30	Cultuurhistorische vlakken (art. 22 Vr)/ cultuurhistorische waarden (3.29 IOV)	U heeft zelf een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Dit juichen wij toe, maar de provinciale cultuurhistorische belangen zoals opgenomen in artikel 22 Vr moeten ook geborgd zijn. In dit kader blijkt de door u opgenomen medebestemmingen in de planartikelen 33 (Waarde – Cultuurhistorie 1) en 34 (Waarde – Cultuurhistorie 2) niet volledig de provinciale begrenzing. Meer in het bijzonder zijn delen van: 1. het akkercomplex Heekens bij Bokt; 2. het Dommeldal tussen Opwetten en Son; 3. het Beekdal van de Kleine Dommel; 4. akkercomplex Urkhoven; 5. oude ontginning Zes Gehuchten; niet of gedeeltelijk in het bestemmingsplan verwerkt. Hierdoor is niet voldaan aan art. 22 Vr, die stelt dat cultuurhistorische vlakken in het bestemmingsplan moeten worden verwerkt.	Gebiedsaanduiding ‘Wetgevingszone – omgevingsvergunning cultuurhistorie’+ artikel 42.16 toegevoegd.
31	Splitsingsmogelijkheid type ‘boerderij’	1. Splitsingsmogelijkheid Art. 4.6.1 kent de bevoegdheid om de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’. In het kader van de mogelijkheid om een agrarische bedrijfswoning van het type ‘boerderij’ (gedefinieerd in planart. 1.43) te splitsen vragen wij u om dit bebouwingstype op te nemen in het beschermingsregime van planartikel 41.1 ‘karakteristiek’ en op de verbeelding aan te duiden. Splitsing van dergelijke boerderijen moeten immers op basis van art. 6.7, lid 3, onder b en art. 7.7., lid 3, onder b Vr berusten op de cultuurhistorische waardevolle status. Zonder die status zou immers geen afwijking mogelijk	1. en 3. Splitsingsmogelijkheid (‘type boerderij’): - Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwijderd uit de planregels, mede omdat niet voldaan kan worden aan provinciale eis van landschappelijke kwaliteitsverbetering doordat de gemeente Eindhoven geen eigen beleid heeft. - In de ontwerp bestemmingsplanregels is de bestemmingsystematiek met type ‘boerderij’ overigens ook verwijderd. - In de planregels is in de bestemmingsomschrijvingen algemeen toegevoegd: “een (bedrijfs)woning en/of kamergewijs bewoonde bedrijfswoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meer woningen. “ (Dit overeenkomstig de huidige

		zijn van het provinciale uitgangspunt dat slechts bestaande burgerwoningen zijn toegestaan (art. 6.7, lid 1 en 7.7, lid 1 Vr). In het licht van voorgaande opmerking wijzen wij op de planartikelen: 6.3.c, 8.3.c, 12.3.c, (zie opmerking 3), 22.4.b en 23.3.b waar splitsing van een 'boerderij' onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt. Wij vragen om dit bebouwingstype op te nemen in het beschermingsregime van planartikel 41.1 'karakteristiek' en op de verbeelding aan te duiden Nadere eisen-regeling 2. Verder zien wij dat in de planartikelen 8.4, 17.4, en 22.3 een bepaling is opgenomen over nadere eisen in relatie tot de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Wij adviseren deze nadere eisen in de overige planartikelen waar een splitsingsmogelijkheid van het type 'boerderij' staat toe te voegen. Wij adviseren deze nadere eisen in de overige planartikelen waar een splitsingsmogelijkheid van het type 'boerderij' staat toe te voegen. 3. 2e bedrijfswoning door splitsing Tot slot merken wij op dat de artikelen 6.3.c, 8.3.c en 12.3.c splitsing van bedrijfswoningen (via afwijking van de bouwregels) mogelijk maakt voor het type 'boerderij'. Hierdoor ontstaan 2 bedrijfswoningen, wat in strijd is met art. 6.7, lid 1 & 2 en 7.7, lid 1 & 2 Vr. Splitsing zou eventueel wel mogelijk zijn indien de detailhandel bestemming via een wijzigingsplan.	gemeentelijke standaard/het gemeentelijk handboek en overeenkomstig de IOV). Splitsing is hierdoor algemeen uitgesloten. 2. Nadere eisen regeling Is toegevoegd (o.a. in bestemming Detailhandel).
Thema Water			
32	Provinciale aanduiding 'Reservering waterberging'	- Voor de provinciale aanduidingen 'Regionale waterberging (art. 13 Vr/3.35 IOV) en 'Reservering waterberging (art. 14/ 3.36 IOV) hebt u één medebestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'(art. 38 opgenomen). Dit is aanvaardbaar indien ook alle reserveringsgebieden in het plan zijn opgenomen; wij constateren evenwel dat op meerdere	- Op de verbeelding is de bestemmingsgrens 'Waterstaat – waterbergingsgebied' aangepast door daarin ook de provinciale aanduiding 'Reservering waterberging' op te nemen; - De bestemmingsomschrijving (inmiddels artikel 37, eerste lid) is aangevuld met het (ook) benoemen van het "reservering waterbergingsgebied";

		locaties de aanduiding 'reservering waterberging' ontbreekt op de planverbeelding. Wij adviseren artikel 38.1 (bestemmingsomschrijving) aan te vullen met "reservering waterberging" en in de planregels 38.3 (afwijken van de bouwregels) en 38.4.3 (toelaatbaarheid omgevingsvergunning werk) het woord "evenredig" te schappen.	- In artikel 37.3 (afwijken van de bouwregels) en 37.4.3 (toelaatbaarheid) is het woord "evenredig" verwijderd.
33	Provinciale aanduiding ' Behoud en herstel Watersysteem '	Deze provinciale aanduiding (art 18 Vr/ 3.27 IOV) ontbreekt nog op de planverbeelding.	In het ontwerp bestemmingsplan is de aanduiding ' <i>Overige zone - behoud en herstel watersystemen</i> ' + artikel 42.5 toegevoegd.
VERBEELDING			
34	Begrenzing provinciale structuur NNB	1. Algemeen: Structuren Gemengd Landelijk gebied en Groenblauwe mantel zijn correct. 2. Voor aantal locaties zal de provincie de begrenzing van de structuren 'Bestaand stedelijk gebied' en 'NNB' aanpassen o.g.v. art. 38.4, lid 2, onder a (kennelijke onjuistheid begrenzing). 3. Structuur NNB: Begrenzing structuur NNB nog niet overal 1:1 overgenomen op de planverbeelding. Binnen de ontbrekende gebiedsdelen komt evenwel de dubbelbestemming van artikel 36 voor 'Waarde – Natuur en landschap', hoewel niet vlakdekkend, voor. Wij verzoeken u naast de bestaande voorrangsregeling tussen bestemmingen en medebestemmingen, ook een passende voorrangsregeling binnen de medebestemmingen aan het plan toe te voegen. Uiteraard gaan wij er van uit dat u voor de ontbrekende gebieden de begrenzing van het NNB volgt.	3. De begrenzing van het werkingsgebied NNB is nagelopen (in ontwerp bestemmingsplan de bestemmingen '<i>Natuur-1</i>' of '<i>Water</i>' of aanduiding '<i>Overige zone – natuur netwerk brabant</i>'). Binnen artikel 35.1 (<i>Waarde – Natuur en landschap</i>) is een voorrangsregeling opgenomen.
35	Provinciale aanduiding " NNB – ecologische verbindingszone "	Twee gerealiseerde EvZ's zijn nog niet geheel opgenomen en/of onvoldoende beschermd. Het gaat om: - de EvZ parallel aan de rijksweg tussen de knooppunten Ekkersweijer en Batadorp	Genoemde 2 gerealiseerde EVZ's zijn toegevoegd (dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische verbindingszone').



- de EVZ ten noorden van de HTC



De overige, nog niet gerealiseerde EVZ's die op de Vr-kaart zijn aangeduid komen op een goede manier 1:1 terug in het plan met een waterbestemming en een dubbelbestemming EvZ.

REGELS

1	Artikel 1.130 'maatschappelijke voorzieningen'	Voor beschermd en/of verzorgd wonen is een zorgindicatie op basis van sectorale wetgeving vereist teneinde zelfstandig wonen te weren. Hiermee wordt strijdigheid met artikelen 6.7/7.7 van de Vr voorkomen;	" <i>met zorgindicatie</i> " is toegevoegd aan definitie (in ontwerp bestemmingsplan artikel 1.118).
2	Artikel 1.183 'teeltondersteunende kassen'	' <i>teeltondersteunende kassen</i> ' zijn in de definitie van teeltondersteunende voorzieningen genoemd, maar een definitie daarvan ontbreekt.	Gezien de in de definitie voor 'teeltondersteunende voorzieningen' in de IOV zijn dit ondersteunende voorzieningen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een grondgebonden teeltbedrijf of een glastuinbouwbedrijf. In zoverre zijn kassen altijd teeltondersteunende kassen. In de regeling in de IOV voor grondgebonden teeltbedrijven wordt uitgegaan van '<i>teeltondersteunende kassen</i>' (3.54 IOV). In de regeling voor glastuinbouwbedrijven wordt uitgegaan van "netto glas" (artikel 3.56/ 3.57 IOV) en is het woord 'kas' niet opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast: - de definitie voor 'teeltondersteunende voorzieningen' (bij vollegrondsteeltbedrijven) is iets aangepast; voor voorbeelden is aangesloten bij het document 'Bijlage 2 –

			teeltondersteunende voorzieningen in categorieën' van de provincie en Pouderoyen Compagnons. De genoemde 'teeltondersteunende kassen' zijn in deze definitie van 'teeltondersteunende voorzieningen' niet meer genoemd. - In de planregeling & definitie voor teeltondersteunende voorzieningen is gebruik gemaakt van de (algemene) definitie voor "kas" (in voorontwerp ook opgenomen als artikel 1.113). Kassen zijn overeenkomstig de definitie voor teeltondersteunende voorzieningen bij een (vollegronds)teeltbedrijf (artikel 1.158 ontwerp bestemmingsplan) en de bouwregel voor teeltondersteunende voorzieningen bij (vollegronds)teeltbedrijven (artikel 4.2.2 ontwerp bestemmingsplan) niet toegestaan/ uitgesloten. Op grond van de bouwregels (artikel 4.2.2, onder d van de ontwerpregels) zijn kassen alleen toegestaan bij de twee bestaande glastuinbouwbedrijven (Oirschotsedijk 11 en Bokt 14 (zie voor Bokt 14 ook hierboven onder 12)). Zie ook verderop onder 9.
3	Artikel 1.188 'tunnel(kas)'	Definitie is onduidelijk nu hoogtebepalingen ontbreken.	- Zie hierboven onder 2; - In de definitiebepaling voor 'teeltondersteunende voorzieningen' (bij vollegrondsteeltbedrijven) zijn maximale hoogtes opgenomen. Zo is een lage tunnel(kas) als voorbeeld genoemd bij de "tijdelijk lage" teeltondersteunende voorziening, met een hoogte van maximaal 1,5 meter. Uit de definitie van 'kas' (artikel 1.113 voorontwerp-/ 1.105 ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat een "kas" ook een tunnel(kas) hoger dan 1,5 meter betreft (overeenkomstig definitie in IOV). Hoogtebepalingen ontbreken derhalve niet. - In de definitie voor tunnel(kas) (artikel 1.161 ontwerp bestemmingsplan) is voor de duidelijkheid toegevoegd (als verwijzing): "Een <i>permanente tunnel(kas)</i> hoger dan 1,5 meter wordt beschouwd als een kas".
4	Artikelen 3.2.4/ 5.2.4	Schuilgelegenheden zijn slechts toegestaan in kernrandzones met een afweging van	De planregeling is aangepast:

	Schuilgelegenheden voor vee	(ruimtelijke) aanvaardbaarheid (artikelen 6.14 en 7.15 Vr).	- In de IOV wordt uitgegaan van <i>“kernrandzone of daarmee qua ligging en functie gelijk te stellen gebieden.”</i> Dit komt overeen met de in de IOV opgenomen definitie voor <i>“bebouwingsconcentratie”</i>; hieronder valt ingevolge de definitie uit de IOV: <i>de kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster</i>. Als voorwaarde bij de planregeling is daarom toegevoegd: <i>“De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie”</i> met een definitie voor <i>“bebouwingsconcentratie”</i> (overeenkomstig de IOV). - Gekozen is om niet een vaste afstand op te nemen (zie bijvoorbeeld bestemmingsplan Deurne), om gezien het relatief smalle buitengebied van Eindhoven een afwegingsmogelijkheid te houden. Voor de afweging van (ruimtelijke) aanvaardbaarheid is aanvullend nu een voorwaarde toegevoegd. In het ontwerp bestemmingsplan is bij de bestemming ‘Agrarisch’ onder de bouwregels nu opgenomen: 3.2.2 schuilgelegenheid voor vee <i>Voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee geldt de volgende voorwaarden:</i> a. <u>de locatie ligt in een bebouwingsconcentratie;</u> b. <i>het maximum aantal schuilgelegenheden voor vee is één schuilgelegenheid per 5.000 m² als ‘Agrarisch’ aangewezen gronden;</i> c. <i>de maximum vloeroppervlakte per schuilgelegenheid is 15 m²;</i> d. <i>de maximum bouwhoogte is 3 m;</i> e. <u>de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).</u> Het maximum aantal schuilgelegenheden per ha is in de regeling aangepast, gezien de gemiddelde Eindhovense (kleinere) perceelgroottes (was in voorontwerp 1 per 1,5 ha). Anders was de regeling bij voorbaat niet toepasbaar/ uitvoerbaar. De maximum vloeroppervlakte is daarentegen weer verkleind van 20 m² naar 15 m². Bij de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is het niet meer onder de bouwregels opgenomen, maar – gezien de ‘met
--	------------------------------------	--	---

			waarden' - nu als afwijkingsregel bouwen (artikel 5.4.1). Dit biedt voor dit gebied iets meer afwegingmogelijkheid (naast de al opgenomen voorwaarde van passendheid bij de aard van de omgeving): <u>5.4.1 Schuilgelegenheden voor vee</u> <i>Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</i> <i>a. de locatie ligt in een bebouwingsconcentratie;</i> <i>b. het maximum aantal schuilgelegenheden voor vee is één schuilgelegenheid per 1 hectare voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden;</i> <i>c. de maximum vloeroppervlakte per schuilgelegenheid is 10 m²;</i> <i>d. de maximum bouwhoogte is 3 m;</i> <i>e. de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).</i> Het maximum aantal schuilgelegenheden per ha is ook hier aangepast, gezien de gemiddelde Eindhovense (kleinere) perceelgroottes (was 1 per 1,5 ha). De maximale oppervlakte blijft beperkt tot max. 10 m².
5	3.4.1.b/ 5.5.1.b kleinschalig en groepskamperen	Het gaat er om dat de kampeermiddelen binnen een afstand van 100 meter van het aangrenzende bestemmingsvlak van een agrarisch bedrijf worden gesitueerd. In artikel 5.5.1 ontbreekt deze voorwaarde (van artikel 3.4.1.b) in zijn geheel;	Dit is in de regeling toegevoegd. Aanvullend is: - de afstand verkleind van 100 meter naar 50 meter. - het max. aantal kampeermiddelen teruggebracht naar 15 (ook in cumulatie met bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf').
6	de artikelen 3.5.2., 5.6.2.b, 14.5.2.e, 15.5.2.d, 17.7.2.c, 18.4.3.b, 19.4.3.b, 21.5.2.c, 25.4.2.b, 26.4.2.b, 27.4.2.b, 28.4.2.b, 29.4.2.b, 30.4.2.b, 31.4.2.b, 32.2.2.b, 33.4.2.b, 34.4.2.b, 35.3.2.c, 37.5.2.c, 38.4.2.c, 41.1.2.d.	Het moet gaan over werkzaamheden die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren. Het woord 'legaal' missen wij in de desbetreffende planregels. Wij gaan er van uit dat u dit toevoegt aan de planregels;	"legaal" is toegevoegd in genoemde planregels. .

7	de artikelen 3.5.2.e, 5.6.2.e, 14.5.2.c en 15.5.2.c.	De artikel gaan over o.m. aanleg van (half)verharde recreatieve voet- en fietspaden over historische weg- en padstructuren. Wij verzoeken ter bescherming van cultuurhistorische waarden, een afwegingskader vanuit deze optiek toe te voegen;	Aan de betreffende regel(s) wordt toegevoegd: <i>“waarbij de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.”</i> , m.u.v. binnen de bestemmingen ‘Natuur-1’ (= NNB) en ‘Natuur-2’ is deze verwijderd (zie hieronder, onder nummer 14).
8	de artikelen 3.6.3.a.1, 4.6.3.a.1, 5.7.2.a.1, 15.6.a.1	De artikelen bevatten een criterium voor toepassing van ‘Ruimte-voor-ruimte’, waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet gesloopt hoeft te worden. Gezien de artikelen 6.8, 2e lid onder ‘a’/7.8, 2e lid onder ‘a’ van de Vr is dit strijdig met de Vr. De uitzondering voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan niet in stand blijven.	Deze opmerking klopt niet met het provinciale beleid; in de toelichting bij art. 6.7, lid 4 en 5 is aangegeven: <i>“De gemeente bepaalt in het bestemmingsplan welke bebouwing overtollig is. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en geldt het bepaalde in het derde lid.”</i> . De RvR-regeling is echter geheel verwijderd uit de planregels van het ontwerp bestemmingsplan.
9	Artikel 4.2.3 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf)	In deze bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen missen wij een regeling voor teeltondersteunende kassen volgens artikelen 6.2 (niet toegestaan in Groenblauwe mantel) en 7.2 (maximaal 5000m ²) van de Vr. Zoals wij het nu lezen zijn deze voorzieningen nergens toegestaan: klopt onze conclusie?	Artikel 3.55 IOV is (inmiddels) vervallen. Maar het klopt dat (teelt)ondersteunende kassen bij (vollegronds)teeltbedrijven ingevolge het bestemmingsplan nergens zijn toegestaan (zie ook hierboven (Regels) onder 2). Dit was ook al niet toegestaan o.g.v. het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (2006). Zie Art. 3.3.3. Buitengebied (2006); <i>“alleen bij glastuinbouwbedrijven”</i> . En in afwijking daarvan, als de kassen aanwezig zijn bij een niet-glastuinbouwbedrijf, tot de maximaal bestaande oppervlakte → Dit laatste is gecheckt op luchtfoto’s: nergens staan er kassen buiten de glastuinbouwbedrijven. Hoeft dus ook niet in het ontwerp bestemmingsplan alsnog mogelijk gemaakt te worden.
10	Artikelen 4.6.1 en 4.6.4	Bij omzettingen ‘Agrarisch bedrijf’ naar ‘Wonen’ respectievelijk ‘Recreatie’ is vereiste van landschappelijke inpassing opgenomen, maar in deze gevallen kan ook kwaliteitsverbetering landschap aan de orde zijn.	Zonder eigen kwaliteitsbeleid kan niet voldaan worden aan het concretiseren van het vereiste van ‘landschappelijke kwaliteitsverbetering’. Daarom zijn de wijzigingsbevoegdheden verwijderd.
11	Artikelen 6.2.2.a (Bedrijf), 10.2.2.a (Horeca), 12.2.2.a	Bouwregels gebouwen: de redactie van deze artikelen leidt ertoe dat bij bestemmingsvlakken zonder bouwvlak, bebouwing overal binnen het	Klopt. Binnen bouwvlakken mag overal gebouwd worden. Echter, van strijdigheid met de IOV is geen sprake. Artikel 3.6 IOV (voorheen: 3.1, 2 ^e lid, onder d van de Vr)

	(Maatschappelijk), 16.2.2.a (recreatie)	bestemmingsvlak kan worden opgericht, hetgeen strijdig is met het principe van concentratie van bebouwing (artikel 3.1.2e lid onder d van de Vr).	bepaalt dat gebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwperceel worden geconcentreerd. De geldende ontwikkelingsrechten zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Daarbij geldt dat de bestaande/ toegekende bestemmingsvlakken in Eindhoven dusdanig compact zijn, dat er – mede gezien de bestaande bebouwing - altijd sprake blijft van concentratie van bebouwing. Dit is ook besproken met provincie: Zoals aangegeven geldt deze opmerking meer voor nieuwe situaties.
12	artikelen 6.3.d, 12.3.d, 22.4.b.4, 23.3.b.4	Het moet het gaan om legale aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen. Het woord “legaal” missen wij in de desbetreffende planregels. Wij gaan er van uit dat u dit toevoegt aan de planregels.	Is toegevoegd.
13	artikel 14.1, onder i (Natuur-1 (NNB))	Het moet gaan om bestaande recreatieve (onverharde) voet- en fietspaden en schuilgelegenheden.	In het voorontwerp is bij de bestemmingsomschrijving opgenomen: “g. instandhouding (onverharde) wegen, voet- en fietspaden”. Het woord “instandhouding” geeft reeds aan dat het bestaand is. In het ontwerpbestemmingsplan is artikel 14.1, onder i (“met de daarbij behorende”) wel aangepast: “recreatieve (onverharde) voet- en fietspaden” en “schuilgelegenheden” zijn verwijderd. “i. voorzieningen, zoals recreatieve (onverharde) voet- en fietspaden , informatieborden, schuilgelegenheden , banken, picknicktafels en prullenbakken;”
14	artikelen 14.5.1.d en 15.5.1.d (Natuur-1 en Natuur-2) Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk/ werkzaamheden	Artikelen maken de aanleg van infrastructuur (zoals wegen) en diverse oppervlakteverhardingen mogelijk in het NNB en de Groenblauwe mantel. Wij achten de regeling innerlijk tegenstrijdig wegens strijd met planartikel 14.1 en 15.1. De aanleg van een weg kan niet via de procedure van een omgevingsvergunning worden gerealiseerd maar verloopt via een bestemmingsplan. Bovendien merken wij op dat een aantasting van het NNB slechts mogelijk is als dit gepaard gaat met natuurcompensatie en herbegrenzing van deze structuur; toelichting provincie: geen nieuwe wegen voor woon-werkverkeer, maar wel bijvoorbeeld voor een brandgang. Duidelijk wat mogelijk wordt gemaakt.	Binnen het NNB zijn op grond van artikel 14.1 (zie ook hierboven onder 13) bestaande wegen, fiets- en voetpaden toegestaan, maar ook ‘extensief recreatief medegebruik’. In de Groenblauwe mantel (Natuur-2) is op grond van artikel 15.1 ook ‘extensief recreatief medegebruik toegestaan’. Gezien het gestelde onder 14.5.3 (toelaatbaarheid) is het binnen het NNB alleen toelaatbaar als voldaan wordt aan de daarin genoemde criteria/voorwaarden: a. “de werken of werkzaamheden zijn noodzakelijkheid in verband met natuurontwikkeling of extensief recreatief medegebruik en b. geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden en kenmerken zoals beschreven in lid 14.1.”

			Hierdoor kan er geen nieuw weg komen voor woon-werkverkeer (immers geen extensief recreatief medegebruik en leidt hoogstwaarschijnlijk tot afbreuk van aanwezige waarden). Echter, voor de duidelijkheid wordt “wegen” uit de regeling van artikel 14.5.1, onder d verwijderd en volstaan met “<i>het aanleggen of verharden van paden (...)</i>”. Van natuurcompensatie en herbegrenzing is geen sprake, omdat de paden passend moeten zijn bij de bestemming, gezien de werken en werkzaamheden noodzakelijk moeten zijn in verband met natuurontwikkeling, natuur- en landschapsbeheer of extensief recreatief medegebruik. Daarbij is een dergelijke regeling gebruikelijk. Ook omliggende gemeenten hebben dit in hun (recentelijke) bestemmingsplannen staan. In de uitzonderingen (14.5.2) is het aanleggen van fietspaden e.d. over bestaande historische profielen verwijderd.
15	Artikel 14.5.1 (Natuur-1)	In artikel 14.5.1 ontbreekt het vergunningsplichtige werk/werkzaamheid zoals opgenomen in artikel 15.5.1.c;	Toegevoegd (dempen van sloten etc.).
16	Artikel 32.2.2.a (Waarde – Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant)	De zinsnede “ <i>dan wel van ondergeschikte betekenis zijn</i> ” schrappen (zie artikel 12.1, 1e en 4e lid Vr).	De dubbelbestemming ‘Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant’ is aangepast in ‘Overige zone – attentiezone waterhuishouding’ (artikel 42.4 van het ontwerp bestemmingsplan); Aangesloten is bij de benaming overeenkomstig artikel 3.26 IOV (attentiezone waterhuishouding). De genoemde zinsnede (“ <i>..dan wel van ondergeschikte betekenis zijn</i> ”) is verwijderd.
17	Artikel 35.2.1 (Waarde – Ecologische verbindingzone)	In artikel 35.2.1 (bouwregel, toegestane bebouwing) graag toevoegen “met uitzondering van bebouwing gerelateerd aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen”.	Op grond van artikel 3.25, lid 2, onder a van de IOV geldt: “ <i>die het oprichten van bebouwing beperken</i> ”. De oprichting van bebouwing is beperkt in de planregeling (in ontwerp artikel 34). Op grond van de dubbelbestemming zijn alleen (met de daarbij behorende) “ <i>bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i> ” toegestaan. Ook is een voorrangsregeling opgenomen (artikel 34.1).
18	Artikel 35.2.2	In artikel 35.2.2 dient de bouwhoogte tot maximaal 2 meter te worden beperkt, indien aanduiding ‘EvZ’ overlapt met medebestemming ‘Waterbergingsgebied’.	Is toegevoegd.

19	Artikel 35.3.1	in artikel 35.3.1 ontbreekt een vergunningsplicht voor oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m ² anders dan een bouwwerk (zie artikel 11.1.2e lid onder 'b' van de Vr).	De regeling is aangepast en ziet, overeenkomstig artikel 3.25, lid 2, onder b alleen nog op de oppervlakteverharding.
20	Art. 42.1, onder a (Binnenplans afwijken)	A. in artikel 42.1.a is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tot niet meer dan 10% af te wijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages. In deze regeling ontbreekt het vereiste van artikel 3.2 Vr over toepassen van het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. B. Tevens kan dit leiden tot strijdigheid met bepalingen in de Vr over: a. kassen (oppervlakte in planartikel 4.2.3), b. veehouderijen (percentages in planartikel 4.3.1), c. omzetting niet-agrarische bedrijven (oppervlakten detailhandel en bouwperceel in planartikel 6.6), d. werken/werkzaamheden in attentiegebied NNB (oppervlakten in planartikel 32.3.1), e. bouwwerken in EvZ's (bouwhoogte planartikel 35.2.2) en f. bouwwerken in waterbergingsgebied (planartikel 38.2.2). g. Indien de maximale afwijking van 10% ook kan worden toegepast ter vermindering van de gegeven maten, afmetingen en percentages, kan ook strijdigheid optreden met de regels voor 'Ruimte-voor-ruimte' (zie planartikelen 3.6.3, 4.6.3, 5.7.2, en 15.6);	A. De betreffende regeling in het ontwerp bestemmingsplan is in zijn geheel aangepast (artikel 46.1). Ten aanzien van de 10%-regeling is onder andere een 'plafond' ingebouwd; zijnde max. 100 m² en >250 m³. Dit overeenkomstig het bestemmingsplan Gemert-Bakel (n.a.v. een soortgelijke vooroverlegreactie van de Provincie op het bestemmingsplan 'Buitengebied (Brabant Water Aalsterweg)' en zoals in dat bestemmingsplan ook toegepast). B. T.a.v. de genoemde punten: a. (het bouwen van) kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' ter plaatse van de aanduidingen 'sva – ab – 3' en 'sva – ab – 8' (artikel 4 en 4.2.2, onder d ontwerp bestemmingsplan). Het bouwen binnen die twee bestaande bouw- / bestemmingsvlakken betekent geen 'uitbreiding' als bedoeld in artikel 3.57 IOV. Daarnaast ziet artikel 42.1, onder a van het voorontwerp bestemmingsplan niet op oppervlaktes, maar alleen op "<i>maten, afmetingen en percentages</i>". Echter, de regeling is in het ontwerp (artikel 46.1) dusdanig aangepast dat voor de duidelijkheid nu (ook) is aangegeven dat de afwijkingsbevoegdheid niet ziet op het vergroten van bouwblokken. b. In de regeling in het ontwerp (artikel 46.1) is opgenomen dat de afwijkingsbevoegdheid niet geldt voor veehouderijen. c. Wijzigingsbevoegdheden zijn niet meer opgenomen in het bestemmingsplan. d. Zie onder c. e. Niet wordt ingezien hoe een potentiële afwijkingsbevoegdheid voor toegestane 'bouwwerken,

			geen gebouw zijnde in de EVZ in deze leidt tot strijd met de IOV, met name gezien de afwijking slechts 20 centimeter is (waardoor max. 2,20 meter mogelijk is). f. Zie onder e. g. Wijzigingsbevoegdheden zijn verwijderd. Ook de Ruimte-voor-ruimte-regeling van de provincie is verwijderd.
21	Art. 42.1, onder d	De bouw van zend-, ontvang- en/of sirenemasten moet uitgesloten worden in het NNB (niet verenigbaar met doelstellingen NNB, artikel 5.1 Vr);	- Het NNB is bestemd als 'Natuur – 1'. In de betreffende bouwregeling, artikel 14.2.2, onder c., is er nu voor gekozen om het bouwen van zend-, ontvangst- en of sirenemasten expliciet uit te sluiten. Dit door het ook op te nemen onder de strijdig gebruiksbepaling van artikel 14.4.1 (onder f.). - In de algemene afwijkingsregel (in ontwerp artikel 46.1) is het bouwen van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten ook uitgesloten binnen de bestemming 'Natuur-1' (artikel 46.1, onder b, onder 2).
22	Art. 42.2, onder a	Gebouwen en bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen en duurzame energie uitsluiten in het NNB (niet verenigbaar met doelstellingen NNB, artikel 5.1 Vr).	Betreffende artikel is verwijderd.

Adviezen van: Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 WB Boxtel.

- A. *De vrij-verval rioolleiding op de noordoever van de Dommel dient aan de verbeelding te worden toegevoegd en te worden voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – riool, met en beschermingszone van 7,5 m aan weerszijden van de leiding (gemeten vanuit het hart van de leiding). Gezien de grootte van de leiding hoort hier een beschermingszone omheen van 15 meter, waarbij het riool in het hart van deze strook ligt.*



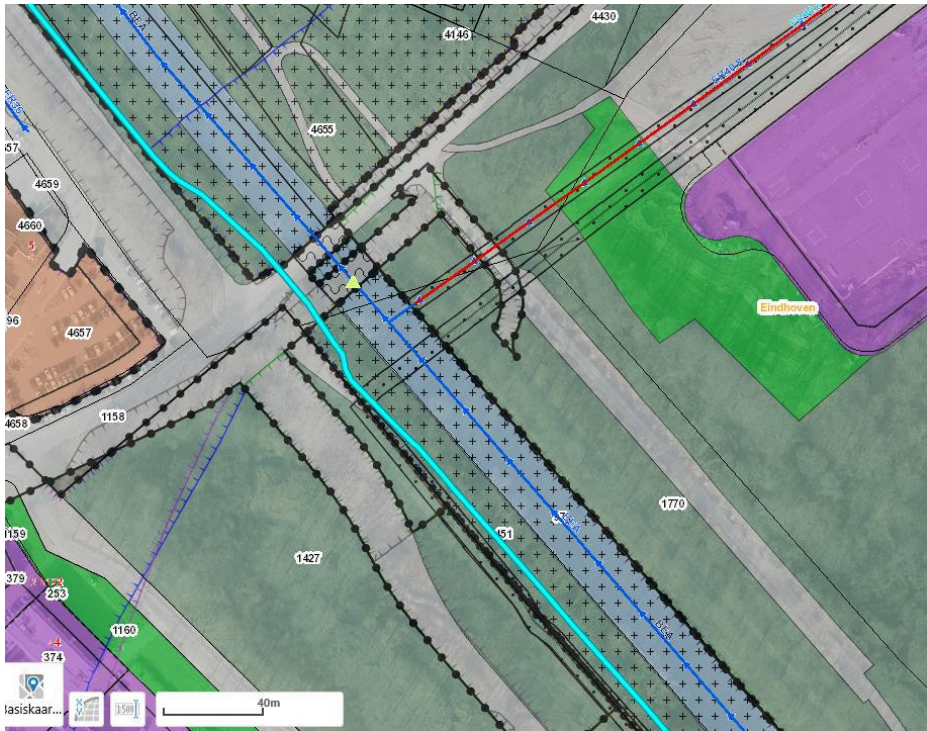
Ontbrekende Afvalwatertransportleiding ten noorden van de RWZI Eindhoven

Standpunt gemeente:

De op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan ontbrekende afvalwatertransportleiding is toegevoegd aan de verbeelding behorend bij het ontwerp. Op de verbeelding is de vereiste breedte van de beschermingszone vertaald.

De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' in het voorontwerp is in verband met de vereiste beschermingszone van in totaal 15 meter (7,5 aan weerszijden van het hart van de leiding) vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Deze dubbelbestemming staat opgenomen in artikel 28 van de planregels.

- B. *De afvalwatertransportleiding van rioolgemaal Westfield naar Welschap (ter plaatse van de kruising de Landsard / Beatrixkanaal) dient aan de verbeelding te worden toegevoegd en te worden voorzien van een beschermingszone van in totaal 5 meter (2,5 meter aan weerszijden, (gemeten vanuit het hart van de leiding).*



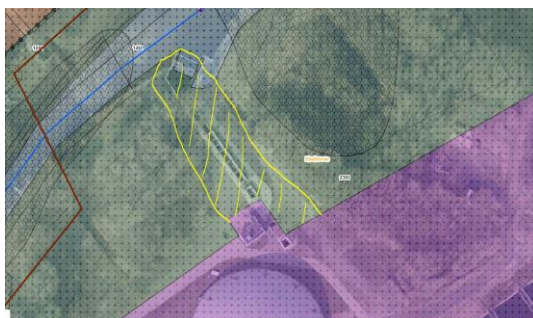
Ontbrekende Afvalwatertransportleiding RG Westfield – Welschap (lichtblauwe lijn)

Standpunt gemeente:

De op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan ontbrekende afvalwatertransportleiding RG Westfield – Welschap is toegevoegd aan de verbeelding behorend bij het ontwerp. Op de verbeelding is de vereiste breedte van de beschermingszone vertaald.

De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' in het voorontwerp is in verband met de vereiste beschermingszone van in totaal 5 meter (2,5 meter aan weersijden van het hart van de leiding) vervangen door de dubbelbestemming 'Leiding – Leidingstrook'. Voor de dubbelbestemming, opgenomen in artikel 28 van de planregels, wordt verwezen naar onze reactie onder punt G.

- C. *Verzocht wordt de effluentgoot gelegen tussen de RWZI Eindhoven en de Dommel te voorzien van de bestemming 'Bedrijf'.*



Ligging effluentgoot RWZI Eindhoven

Standpunt gemeente:

Het gebied waarin de effluentgoot is gelegen, die deel uit maakt van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldenbarneveltlaan 1, is volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', in de 'Groenblauwe mantel' en deels in 'Natuurnetwerk Brabant'. Het veranderen van de bestemming in de bestemming 'Bedrijf' heeft als gevolg dat op basis van de IOV sprake is van een uitbreiding van de bestemming 'Bedrijf' en een verplichte landschappelijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Om die reden is op de verbeelding, ter bescherming van de effluentgoot en de daarbij behorende bouwwerken, ter plaatse een aanduiding '*specifieke vorm van natuur - Effluentgoot*' opgenomen binnen de bestemming 'Natuur – 2'. Ook de legenda is hierop worden aangepast. Tevens is deze aanduiding opgenomen in artikel 15.1 onder e van de planregels. In het verlengde daarvan is in verband met de vergunde bouwwerken (kenmerk vergunning V16/27851) artikel 15.1 onder e dusdanig geformuleerd dat ook de vergunde 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' zijn toegestaan ("*(...) tevens een effluentgoot met de daarbij behorende voorzieningen.*").

- D. *Verzocht wordt het gedeelte van de RWZI Eindhoven waar zich bouwwerken voor de beluchting van de Dommel bevinden (t.b.v. verbetering van de waterkwaliteit) zodanig te bestemmen dat duidelijk is dat deze voorzieningen niet strijdig zijn met de toegekende bestemming 'Natuur -2'. Niet is uitgesloten dat die bouwwerken aangepast moeten worden waardoor sprake is van gebouwen. Dit noopt ook tot een aanpassing van de regels (bijv. middels een dubbelbestemming).*

Standpunt gemeente:

Hiervoor wordt verwezen naar ons standpunt onder punt L. Aanvullend het volgende. In dit actualisatieplan wordt niet voorzien in toekomstige ontwikkelingen. Voor eventueel toekomstige bouwplannen voor gebouwen kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

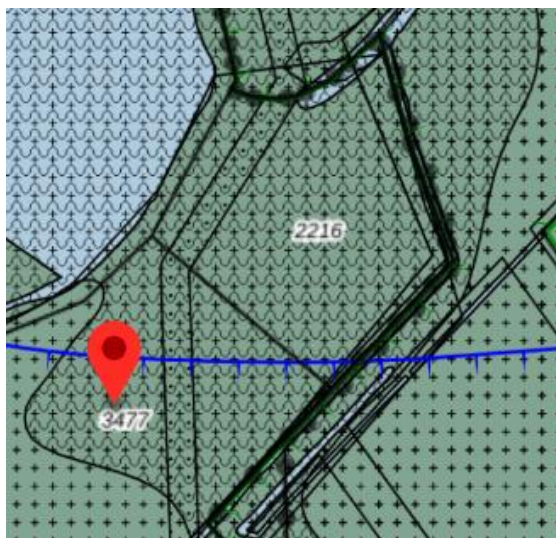
- E. *Met het oog op het uitvoeren van de zuiveringstaak en/of activiteiten die daaraan gerelateerd zijn (zoals warmtewinning uit het effluent en aanvullende maatregelen voor het verbeteren van de zuiveringsprestaties) wordt het gewenst geacht de begrenzing van de bestemming 'Bedrijf' te verruimen in de richting van de Dommel. Een oplossing hiervoor zou ook gezocht kunnen worden door een wijzigingsbevoegdheid aan de regels toe te voegen.*

Standpunt gemeente:

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2022' is een actualisatieplan, waarbij het uitgangspunt is dat gewenste nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. De huidige begrenzing van de bestemming 'Bedrijf' is overgenomen. Indien de wens bestaat de bestemming toch te verruimen en er wordt tijdig een voorstel ingediend, wat ook kan worden gekwalificeerd als concreet en ruimtelijk aanvaardbaar, dan wordt de gewenste verruiming in overweging genomen. Daarbij moet ook rekening te worden gehouden de verplichte (instructie)regels uit de provinciale IOV. Voor de ontwerpfase van het actualisatie

bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2022' is dat op dit moment niet aan de orde, omdat van zo'n voorstel op dit moment geen sprake is.'

- F. *Verzocht wordt een tweetal percelen (perceelnummers GTL01B3477 en GTL01B2216), gelegen aan de zuidoostzijde van de Klotputten te bestemmen als werklocatie sanering en onderhoud slibvang. In een aanvullende reactie is tevens gevraagd de bestemming 'Natuur – 1' van deze percelen te wijzigen in 'Agrarisch met waarden', omdat deze percelen geen natuurinrichting zullen krijgen.*



Uitsnede uit de verbeelding ter hoogte van de Klotputten

Standpunt gemeente:

Op de percelen gelegen direct ten zuidwesten van de Klotputten rust ingevolge het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) de bestemming 'Bos en Natuur (GHS)'. Tevens geldt daar de aanduiding 'Werklocatie sanering en onderhoud slibvang'. Ten onrechte ontbreekt in het voorontwerpplan 'Buitengebied 2019' een dergelijke functieaanduiding. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2022' is een, met het vigerend plan vergelijkbare, functieaanduiding '*specifieke vorm van natuur – 2 – saneren slibvang*' opgenomen. In de regels is in artikel 15.1, onder e bepaald dat ter plaatse is toegestaan: "*medegebruik (gemiddeld eens per 8 jaar) van de grond voor overslag en/of bewerking van gebaggerd sediment, met de daarbij behorende voorzieningen zoals tijdelijke bodembeschermende voorzieningen, depots voor zand en slib, mobiele kranen en baggerscheidingsinstallaties*";

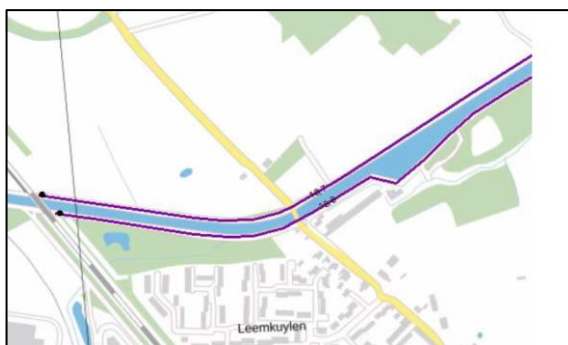
De genoemde locatie is bestemd met een bestemming 'Natuur – 2'. Daarbinnen valt ook extensief agrarisch grondgebruik. De bestemming 'Natuur – 1' vloeide voort uit het feit dat de percelen op basis van de provinciale IOV zijn gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Er is daarom ook een voorstel gedaan aan de provincie Noord Brabant om de percelen uit het NNB te halen. Op dat voorstel is een ambtelijke akkoord gegeven.

- G. *Nabij de Hooiconkse watermolen wordt een vispassage en een veegvuil uitdraaiplaats gerealiseerd en de stuwconstructie vervangen. Verzocht wordt dit in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken door een functieaanduiding op de verbeelding toe te voegen aan de bestemming 'Natuur – 1' en dit te scharen onder het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' of door het opnemen van een omgevingsvergunningplicht.*

Standpunt gemeente:

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2022' is een actualisatieplan waarbij het uitgangspunt is dat gewenste nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen. Indien de wens bestaat een ontwikkeling mogelijk te maken door een functieaanduiding op te nemen en er wordt tijdig een voorstel ingediend, wat ook kan worden gekwalificeerd als concreet en aanvaardbaar, dan wordt de gewenste verruiming in overweging genomen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de verplichte (instructie)regels uit de provinciale IOV. Voor de ontwerpfasen van het actualisatie bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2022' is dat op dit moment niet aan de orde, omdat van zo'n voorstel op dit moment geen sprake is.

- H. *Bepaalde waterkeringen ontbreken op de verbeelding. Verzocht wordt deze waterkeringen enkel te bestemmen als 'Waterstaat-Waterkering' met bijbehorende regels.*



Ontbrekende waterkeringen

Standpunt gemeente:

Conform het verzoek van het waterschap zijn de ontbrekende waterkeringen toegevoegd aan de verbeelding. Tevens is aan de regels de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' toegevoegd (artikel 38).

- I. *Betwijfeld wordt of het is toegestaan (particuliere) percelen van een natuurbestemming te voorzien terwijl het feitelijk gebruik agrarisch is.*

Standpunt gemeente:

De gekozen bestemmingen kennen hun oorsprong in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006). Ook is rekening gehouden met het bepaalde in de provinciale IOV. De eigendomssituatie is niet van belang voor het toekennen van een bestemming. In een aantal

gevallen is er voor gekozen om gronden die behoren tot het provinciale werkingsgebied 'Groenblauwe mantel' te voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden' in plaats van de bestemming 'Natuur – 2'. Het gaat dan om gronden, die evident voor agrarische doeleinden in gebruik zijn en zowel een agrarisch belang dienen, maar ook belangrijk zijn gezien de ter plaatse voorkomende natuur-, hydrologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen de bestemming 'Natuur-2' is overigens "extensief agrarisch grondgebruik" toegestaan/ mogelijk.

- J. *Verzocht wordt de in artikel 3.6.2 van de regels opgenomen wijzigingsbevoegd in de bestemming 'Water' ook op te nemen voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Natuur – 1' en 'Natuur – 2'.*

Standpunt gemeente:

De wijzigingsbevoegdheid die in het voorontwerp was opgenomen in artikel 3.6.2 van de regels (bestemming 'Water') is verwijderd in het ontwerp, omdat die in de Omgevingswet sowieso komt te vervallen. Buiten dat beschikt de gemeente Eindhoven niet over eigen beleid op het gebied van het provinciaal verplichte gestelde "landschappelijke kwaliteitsverbetering" als bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Hierdoor kan niet worden voldaan aan de provinciale kwaliteitseis zoals opgenomen in de provinciale IOV, omdat de kwaliteitsverbetering onvoldoende kan worden geconcretiseerd in een planregel.

- K. *Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Cultuur en ontspanning' en 'Maatschappelijk' ook toe te voegen 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.*

Standpunt gemeente:

Het verzoek om aan de bestemmingsomschrijvingen 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen aan de genoemde bestemmingen is overgenomen.

- L. *Verzocht wordt een eenduidige omschrijving te hanteren in de bestemmingsomschrijving van artikel 13 'Maatschappelijke – Internationale school', door de onder 13. 1 sub n genoemde 'waterlopen, waterpartijen en waterberging' te vervangen door: 'water- en waterhuishoudkundige doeleinden'.*

Standpunt gemeente:

Artikel 13 van de (ontwerp)planregels is aangepast naar 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

- M. *In de regels wordt zowel gesproken over waterhuishoudkundige voorzieningen als waterhuishoudkundige doeleinden. Vervangen door een beschrijving die door het waterschap doorgaans wordt geadviseerd?*

Standpunt gemeente:

Daar waar in de regels melding wordt gemaakt van 'waterhuishoudkundige doeleinden' is dat geschrapt. Het hanteren van beide begrippen leidt tot onnodige verwarring. De definitie van het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' achten wij voldoende.

- N. *De huidige bebouwing binnen op het terrein van de RWZI voldoet niet aan de bouwregels van de bestemming 'Bedrijf' (artikel 6, lid 6.2.2 en lid 6.2.5). Het betreft met name de bepalingen inzake de maximale goothoogte (6 m), bouwhoogte (10 m) en inhoud (600 m³) van bedrijfsgebouwen (bedrijfsgebouw, dienstgebouw, influentgemaal, opvoergemaal en tussengemaal) en de maximum bouwhoogte (3 m) van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (regenwaterbuffertank en aeratietanks).*

Standpunt gemeente:

Artikel 6.2.1 en 6.2.5 van de planregels is aangepast op een wijze dat alle genoemde bouwwerken qua maatvoering passen binnen de planregels.

- O. *Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan waarschijnlijk te weinig ruimte biedt om nader invulling te geven aan de maatschappelijk taak op het gebied van beheer van de oppervlaktewaterkwaliteit. De locatie heeft een potentie om een bijdrage te leveren in de energietransitie, maar ook hiervoor is het bestemmingsplan mogelijk belemmerend. Het waterschap gaat hierover graag met de gemeente in gesprek over hoe het bestemmingsplan daarop zou kunnen worden aangepast.*

Standpunt gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit actualisatieplan biedt hiervoor echter geen ruimte. De gemeente staat open voor een gesprek op basis waarvan mogelijk in de toekomst aanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

- P. *Verzocht wordt artikel 21, lid 21.1 onder e aan te vullen met 'en sedimentvang'. Klotputten is namelijk een sedimentvang en geen zandvang.*

Standpunt gemeente:

Artikel, lid 21.1 sub b is aangevuld met 'en sedimentvang'.

- Q. *De toelichting behoeft correctie/aanvulling van:*

- a. *Paragraaf 5.3.1: in zone 2 komt wel een rioolwatertransport leiding voor.*
- b. *Paragraaf 5.3.2: ten zuiden van de Boutenslaan in de Tongelreep bevindt zich zandvang 'De Vleut'.*
- c. *Paragraaf 5.3.8: Hier ontbreken de afvalwatertransportleidingen, regelstations en gemalen. Van belang is dat die ruimtelijke bescherming behoeven met het oog op instandhouding en stabiliteit ervan en dat t.o.v. gemalen en zuivering voldoende afstand wordt gehouden vanwege de geurcirkel.*

d. Toegevoegd dient te worden een beschrijving van de waterkeringen.

Standpunt gemeente:

- a. Het schema in paragraaf 5.3.1 is aangepast.
- b. Aan paragraaf 5.3.2 is toegevoegd dat in de Tongelreep zich een zandvang bevindt.
- c. Paragraaf 5.3.8.4 is toegevoegd met daarin de vermelding van de aanwezigheid van afvalwatertransportleidingen, regelstations en gemalen.
- d. Paragraaf 5.3.9 is toegevoegd met daarin de vermelding van de aanwezigheid van en een toelichting op waterkeringen.

De aanpassingen, in het (concept)ontwerpbestemmingsplan, zijn op 4 oktober 2022 (mail) voorgelegd aan het Waterschap (behandeling onder 87370). Er is geen aanvullende reactie ontvangen.

Advies van: Gemeente Best.

Geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

B. Overige organisaties die belast zijn met de behartiging van belangen

Reactie van: Prorail. (marc.heinen@prorail.nl)

Geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Standpunt gemeente:

Wij vinden het prettig om te vernemen dat Prorail zich kan vinden in het voorontwerp.

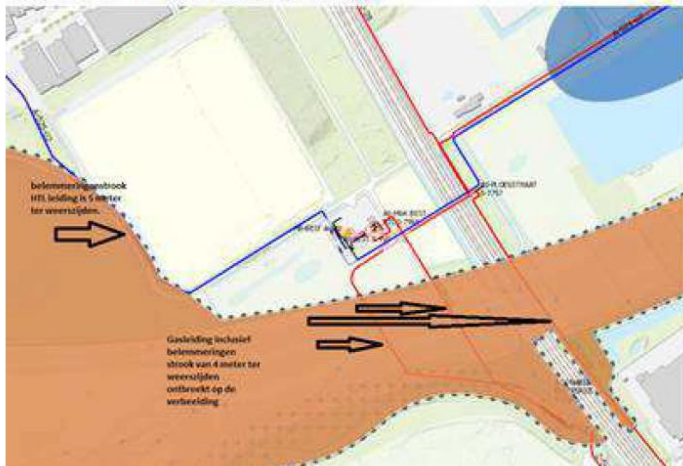
De aanpassingen , in het (concept)ontwerpbestemmingsplan, zijn op 4 oktober 2022 (mail) voorgelegd aan Prorail. Er is geen aanvullende reactie ontvangen.

Reactie van: Gasunie Transport Services BV, Operations Projects Omgevingsmanagement West, Postbus 181, 9700 AD Groningen. (B.Changoe@gasunie.nl)

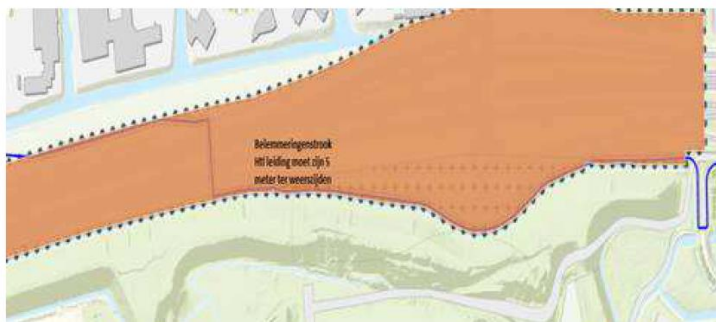
A. *De ligging van hoofd- en regionale aardgastransportleidingen met de bijbehorende belemmeringenstrook van respectievelijk 5 en 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van deze leidingen zijn niet of niet juist op de verbeelding weergegeven. Het betreft de volgende leidingen en/of belemmeringenstroken:*

- *Hoofdtransportleiding (kleur blauw) een belemmeringenstrook (5 m) ter hoogte van Ploegstraat/Eindhovenseweg Zuid in Best.*
- *Hoofdtransportleiding (kleur blauw) ter hoogte van de Castiliëlaan: hier ontbreekt een belemmeringenstrook (5 m).*
- *Hoofdtransportleiding ter hoogte van Esp (kleur blauw): hier moet een belemmeringenstrook van 5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding worden aangehouden.*
- *Regionale transportleiding (kleur rood) en belemmeringenstrook (4 m) zijn niet op verbeelding weergegeven.*

Gasleiding ter hoogte van de Ploegstraat te Best incl. belemmeringenstrook niet bestemd/belemmeringenstrook HTL moet zijn 5 meter ter weerszijden hartlijn gasleiding



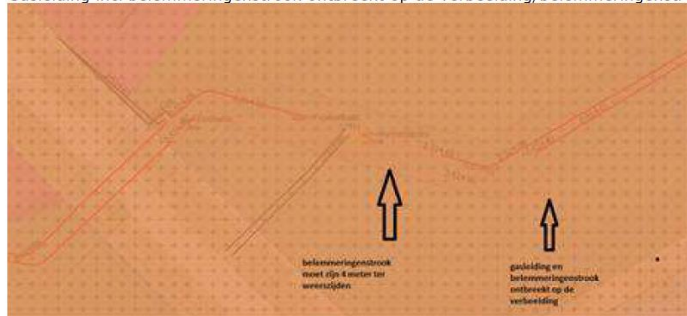
Belemmeringenstrook HTL leiding moet zijn 5 meter ter weerszijden hartlijn gasleiding ter hoogte vd Castilielaan te Eindhoven



Belemmeringenstrook HTL leiding moet zijn 5 meter ter weerszijden hartlijn gasleiding ter hoogte vd Esp te Eindhoven



Gasleiding incl belemmeringenstrook ontbreekt op de verbeelding/belemmeringenstrook niet juist



Standpunt gemeente:

Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie is aan de hand van de risicokaart de ligging van de door de Gasunie aangegeven hoofd- en regionale aardgastransportleidingen met de bijbehorende belemmeringsstroken gecontroleerd. Daar waar er sprake was van een afwijking tussen de verbeelding en de risicokaart is de verbeelding daarop aangepast.

- B. *Verzocht wordt de tekst van artikel 25.2 te vervangen door: 'In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 25.1. bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.'*

Standpunt gemeente:

Artikel 25.2 van de planregels is aangepast overeenkomstig de strekking van de door de Gasunie voorgestelde tekst. Hierbij is (ook) aangesloten bij de door de gemeente gehanteerde bibliotheek van de gemeente. Het aangepaste artikel 25.2 luidt als volgt.

"25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwen op grond van andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mogen op of in de gronden binnen het aangegeven bestemmingsvlak behorende bij deze bestemming geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming. De maximale bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 m. De vloeroppervlakte van gebouwen is maximaal 20 m².

- C. *De in de bijlage bij de toelichting toegevoegde berekening van de externe veiligheidsrisico's van de ondergrondse (hoge druk) aardgastransportleidingen is verouderd. Verzocht wordt de risico's opnieuw te berekenen met behulp van het rekenpakket CAROLA. De benodigde data van de leidingen kunnen worden opgevraagd bij de Gasunie.*

Standpunt gemeente:

Naar aanleiding van de reactie van de Gasunie is de genoemde berekening, opgenomen in paragraaf 5.3.1. van bijlage 1 bij de toelichting, opnieuw uitgevoerd en opgenomen ter vervanging van de huidige paragraaf.

De aanpassingen, in het (concept)ontwerpbestemmingsplan, zijn op 4 oktober 2022 (mail) voorgelegd aan het de Gasunie. Er is geen aanvullende reactie ontvangen.

Advies van: TenneT TSO B.V. (ruimtelijkeplannen@tennet.eu).

- A. *De belemmeringenstroken bij de verschillende boven- en ondergrondse hoogspanningsleidingen (150 en 380 kV) en hoogspanningsstations zijn niet correct op de verbeelding opgenomen. Ook zijn enkele verbindingen met de bijbehorende belemmeringstroken niet of slechte ten dele op de verbeelding opgenomen.*

Standpunt gemeente:

De belemmeringenstroken bij de genoemde hoogspanningsleidingen zijn gecontroleerd en alsnog correct op de verbeelding opgenomen.

- B. *Verzocht wordt in artikel 6, lid 6.2.5 een bepaling op te nemen op grond waarvan het mogelijk is hoogspanningsmasten en bliksempieken op hoogspanningsstations mogelijk te maken met een bouwhoogte van maximaal 40 m.*

Standpunt gemeente:

Dit is aangepast/toegevoegd in artikel 6.2.5, onder c, onder 4, gezien dit in het geldende bestemmingsplan ook was toegestaan.

- C. *In artikel 6.3 sub b wordt verwezen naar de maximum bebouwde oppervlakte zoals bedoeld in artikel 6, lid 6.2.1 onder e en f. Die oppervlakte is niet terug te vinden in de regels. Verzocht wordt dit lid te verwijderen dan wel aan te vullen.*

Standpunt gemeente:

Betreffende artikel is in zijn geheel aangepast en ziet alleen nog op het 'maximum bebouwde oppervlakte' als bedoeld in artikel 6.2.1, onder f.

- D. *Verzocht wordt artikel 26, lid 26.1 sub b 'te wijzigen door: 'gebouwen' te vervangen door 'belemmeringstrook' of 'veiligheidszone'. Gebouwen zijn hier niet gewenst.*

Standpunt gemeente:

De planregel is conform het verzoek van aangepast.

- E. *Verzocht wordt artikel 26, lid 26.4.1 sub a ook een verbod tot het rooien van bomen of hoogopgaande beplanting op te nemen.*

Standpunt gemeente:

De planregel is conform het verzoek van aangepast.

- F. *Verzocht wordt aan artikel 26, lid 26.4.1 toe te voegen een nieuw lid 'e. het slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur'.*

Standpunt gemeente:

De planregel is conform het verzoek van aangepast.

- G. *Verzocht wordt aan artikel 27, lid 27.1 toe te voegen een nieuw lid 'd. 'belemmeringenstrook' of 'veiligheidszone'.*

Standpunt gemeente:

De planregel is conform het verzoek van aangepast.

- H. *Verzocht wordt artikel 27, lid 27.4.1 sub 5 te schrappen omdat lid 27.2 reeds voorziet in het bouwen van bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsleidingen.*

Standpunt gemeente:

De planregel is conform het verzoek van aangepast.

De artikelen waarin de bovenstaande dubbelbestemmingen zijn opgenomen, zijn ook op andere vlakken aangepast vanwege de voorkeur van uniformiteit met andere plannen.

De aanpassingen, in het (concept)ontwerpbestemmingsplan, zijn op 4 oktober 2022 voorgelegd aan Tennet. Per mails van 4 en 8 november 2022 (kenmerk: GFO-N-RE 22-1216) is namens Tennet laten weten: "Naar aanleiding van het toegestuurde DWG bestand in 2020 zijn de meeste verbindingen nu correct opgenomen. Toch zijn er nog aanvullende opmerkingen op de verbeelding."

Aanvullende reactie:

Verbeelding

- I. *Op de verbeelding ontbreekt nog het stukje kabel ten noorden van station Eindhoven zuid. Zie onderstaand plaatje, met daarop in oplichtend blauw de ontbrekende kabel.*



Standpunt gemeente:

Ter plaatse van de ontbrekende kabel, buiten de bestemming 'Bedrijf', is de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning ondergronds' toegevoegd.

- J. *Eveneens is de kabel Tilburg Noord – Best niet opgenomen op de verbeelding. Dit is n.a.v. het bestemmingsplan 150 kV Tilburg Noord – Best, welke in 2020 is vastgesteld. Onderstaand het stukje wat mist op de verbeelding van voorliggend plan.*



Standpunt gemeente:

Klopt, een klein gedeelte valt binnen dit plangebied. Ter plaatse geldt op grond van het bestemmingsplan 'ondergrondse 150 kV Tilburg Noord – Best' de bestemming 'Leiding – Hoogspanning'; Ter plaatse is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Leiding – Hoogspanning ondergronds' opgenomen.

- K. *Voor de 150 kV verbinding Best – Eindhoven Noord is de belemmerde strook niet correct opgenomen. De correct strook is 35 meter en op de verbeelding van voorliggend plan is 30 meter opgenomen. Dit graag aanpassen.*



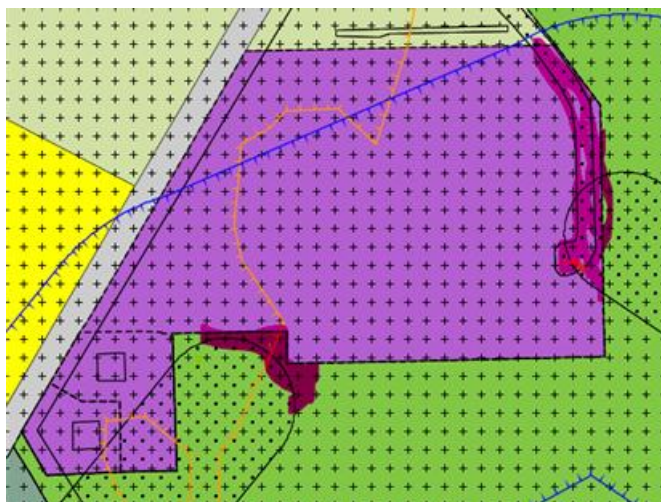
Standpunt gemeente:

De breedte van de belemmeringenstrook is aangepast.

- L. *Op de verbeelding is een dubbelbestemming opgenomen binnen de grenzen van een hoogspanningsstation. Ik verzoek om de dubbelbestemming bij de grens van het hoogspanningsstation te laten vervallen. Het opnemen van een dubbelbestemming op een hoogspanningsstation is niet wenselijk. Wij zouden onszelf dan immers een advies moeten geven*

en een dubbelbestemming is opgenomen om ongewenste ontwikkelingen van derden te voorkomen. Dit zou dan gelden (bij voorliggend plan) voor de hoogspanningsstations Eindhoven Zuid en Eindhoven. Zie onderstaand figuur ter verduidelijking. In paars/rood aangegeven waar de dubbelbestemming zou kunnen vervallen en waar hij een stukje verlengd zou moeten worden.

Eindhoven Zuid



Eindhoven



Standpunt gemeente:

- De dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanning ondergronds' en 'Leiding – Hoogspanning bovengronds' ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'nutsbedrijf' zijn verwijderd.
- De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanning bovengronds' is aangesloten aan de bestemming 'Bedrijf'.

Regels

M. Hoogspanningsstation Eindhoven Zuid en Eindhoven hebben niet de gewenste bouwregels.

In artikel 6 zijn o.a. de regels voor Bedrijf – Nutsbedrijf opgenomen. De bouwregels zijn dermate beperkend voor een Nutsbedrijf, dat we verzoeken om aanpassing van bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In artikel 6 is wel opgenomen, dat wanneer de bestaande situatie een andere hoogte heeft dat die dan geldt, maar dit zou naar onze mening met betrekking tot eventuele uitbreiding of aanpassing van een hoogspanningsstation voor (onnodige) belemmeringen zorgen.

De bestaande bebouwing is beduidend hoger (masten, portalen en bliksempieken) en ik verzoek om de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in artikel 6 aan te passen / aan te vullen naar onderstaande maatvoering:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 40 meter (bestaande mast op station Eindhoven), behoudens bliksempieken, portalen en erf- en terreinafscheidingen;*
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 3 meter;*
- de bouwhoogte van camerabeveiligingsmasten bedraagt maximaal 7 meter;*
- de bouwhoogte van bliksempieken en portalen bedraagt maximaal 30 meter;*

Vanwege de energietransitie zal TenneT diverse aanpassingen/uitbreidingen aan haar net of hoogspanningsstations moeten verrichten. Indien de maximale bouwhoogtes niet worden aangepast, dan zal TenneT niet 'snel' een uitbreiding/aanpassing kunnen doorvoeren. Dit is wel gewenst naar aanleiding van de Energietransitie. Indien een uitbreiding/aanpassing alleen mogelijk is met afwijking van het bestemmingsplan, zal de proceduretijd voor een oponthoud zorgen en indien het binnenplans kan worden aangepast scheelt dit enorm veel doorlooptijd. Daarom het verzoek om de bouwhoogtes aan te passen naar bovenstaand voorstel voor de bestemming Bedrijf - Nutsbedrijf.

Standpunt gemeente:

De regels voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' zijn aangepast aan de beschreven bouwhoogten.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn is 1 m, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterzuiveringsbedrijf' en 'nutsbedrijf' waar de maximum bouwhoogte 3 m is;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is 2 m, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterzuiveringsbedrijf' en 'nutsbedrijf' waar de maximum bouwhoogte 3 m is;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 3 m, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - waterzuiveringsbedrijf' de maximum bouwhoogte 6 m is;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 5' is de maximum bouwhoogte van een overkapping ten behoeve van een tankstation 5 m is;
 3. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 11' de maximum bouwhoogte van zend- en ontvangstmasten 70 m is;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf':
 - de maximum bouwhoogte voor hoogspanningsmasten 40 m is;
 - de maximum bouwhoogte voor bliksempieken en portalen 30 m is;
 - de maximum bouwhoogte voor camerabeveiligingsmasten 7 meter is;
- d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

N. In artikel 26 zijn de regels opgenomen voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Onder de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en een belemmeringenstrook. Ik zou hier nog graag een toevoeging zien van "voorzieningen". Bij een hoogspanningsverbinding behoren eveneens (veiligheids)voorzieningen zoals een hekwerk rondom een opstijgpunt.

Standpunt gemeente:

In artikel 26.1 is ook de (met de daarbij behorende) "bouwwerken, geen gebouw zijnde" genoemd. Daaronder behoren ook hekwerken. Desondanks is voor de duidelijkheid "voorzieningen" ook toegevoegd.

O. Onder 26.2 is opgenomen dat masten ten hoogste 40 meter mogen zijn en onder 26.3 onder b is een afwijking opgenomen dat de hoogte maximaal 57,5 meter mag zijn.

Deze twee kan ik niet met elkaar rijmen en zijn ook niet correct. Mijn verzoek om de bouwhoogte van masten naar 58 meter te wijzigen om dezelfde motivatie als de hoogte op een hoogspanningsstation. De bestaande masten die zich binnen de plangrenzen bevinden zijn al 58

meter en buiten de plangrenzen zijn enkele masten zelfs 70 meter. Bij een Omgevingsplan zal dit dus de nodige aanpassing en aandacht behoeven.

Standpunt gemeente:

In het (concept)ontwerp bestemmingsplan is een reguliere maximale bouwhoogte van 40 meter opgenomen (artikel 26.1). Indien de bestaande masten al 58 meter zijn, voorziet de bouwregeling (artikel 26.1) daar ook in: ‘Voor zover de bestaande situatie hoger is, dan gelden die maten als maximale bouwhoogte.’ Indien de bestaande masten derhalve al 58 meter zijn, geldt die bouwhoogte op grond van artikel 26.1 als de maximale bouwhoogte.

Echter, gezien de nadere informatie zullen wij de regeling als volgt aanpassen:

- de in artikel 26.1 opgenomen regulier toegestane bouwhoogte wordt aangepast van maximaal 40 meter naar maximaal 58 meter. De bestaande situatie is daarmee bestemd (De zin “Voor zover de bestaande situatie hoger is, dan gelden die maten als maximale bouwhoogte.” vervalt daarmee);
- de in artikel 26.3 opgenomen afwijkingsregel wordt aangepast van 57,5 meter naar 70 meter, waardoor voor masten hoger dan 58 meter met vergunning van burgemeester en wethouders afgeweken kan worden tot en met 70 meter.

P. Onder 26.4.1 zijn de vergunningsvereisten opgenomen. Om onze assets zoveel mogelijk te beschermen tegen invloeden van buitenaf, verzoek ik om de regels aan te vullen/wijzigen met onderstaande in geel aangegeven voorstellen.

- het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting of bomen;
- het plaatsen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur **hoger dan 2,5 m;** (graag verwijderen, omdat de bereikbaarheid van de verbinding geborgd moet zijn)
- het opslaan van materialen of stoffen, **die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;** (graag verwijderen, er is geen opslag toegestaan vanwege de bereikbaarheid)
- het ophogen en egaliseren, verlagen van de bodem of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of weghoogte.
- het slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur.
- Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;**
- Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen paden, banen of parkeergelegenheden;**
- Het aanleggen van zonneparken**

Standpunt gemeente:

Betreffende regeling is aangepast overeenkomstig verzoek.

Q. Onder 27.4.1 graag de regels aanpassen zoals hieronder is aangegeven.

- het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting of bomen;

- b. het aanleggen **en/of verwijderen** van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid 27.1 omschreven bestemming;
- ~~e. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;~~
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;**
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld.
- ~~h. het slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur. Staat bij b al genoemd.~~
- i. Het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging of andere graafwerkzaamheden;**
- j. Het aanleggen van zonnepanelen**

Standpunt gemeente:

Betreffende regeling is aangepast overeenkomstig verzoek.

C. Informele vooroverlegpartners

Reactie van: Trefpunt Groen Eindhoven. (info@trefpuntgroeneindhoven.nl)

Geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Reactie van: Henri van Abbestichting

Wat groen betreft is veel bij het oude gebleven met zelfs een betere verankering van de natuurgebieden. Op het gebied van monumenten en karakteristieke panden heeft de stichting de volgende panden in dit gebied voordragen als karakteristiek:

- Bokt 3 (langgevelboerderij met woongedeelte uit 1874)
- Bokt 11-11b (wederopbouwboerderij uit 1955)
- Bokt 11a (wederopbouwboerderij)
- Bokt 13-13a (wederopbouwboerderij)
- Bokt 12-14c (wederopbouwboerderij)
- Eindhovenseweg 31 (wederopbouwboerderij en schuur uit ca. 1900)
- Loostraat 4-6 (dubbele arbeiderswoning)
- Loostraat 8 (langgevelboerderij van vóór 1832)
- Loostraat 10 (langgevelboerderij uit 1911)
- Oirschotsedijk 9 (gebouw ten oosten van De Mispelhoef van vóór 1832)
- Oirschotsedijk 9 (gebouw ten zuidwesten van De Mispelhoef eveneens van vóór 1832)
- Oirschotsedijk 14 02, 14 04, 14 06, 14 08 en 14 10 (Duitse bunkerwoningen uit WO II)
- Oirschotsedijk ongenummerd (nepkerkje Fliegerhorst uit WO II)
- Oude Muschbergweg 1c (langgevelboerderij uit de jaren '20/'30)

Standpunt gemeente:

Op verzoek van de stichting hebbend de volgende panden een aanduiding 'karakteristiek' gekregen: Bokt 3, Bokt 11-11b, Bokt 11a, Bokt 13-13a, Bokt 12-14c en Eindhovenseweg 31. Deze gebouwen hebben allen een ondersteunende functie t.a.v. het historisch-agrarisch karakter van het gehucht 'Bokt'.

Onderstaande panden zullen géén aanduiding 'karakteristiek' krijgen:

- Loostraat 4-6, 8 en 10, omdat deze panden zijn gelegen in bestemmingsplan 'Tongelre buiten de Ring 2019' en de afweging in dat bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.
- Oirschotsedijk 9 (twee gebouwen), omdat hier sprake is van een rijksmonument en dit pand daarom al vanuit die grondslag, via de Erfgoedwet, beschermd is.
- Oirschotsedijk 14-02 t/m 14-10 omdat deze panden inmiddels zijn aangewezen als gemeentelijk monument en vanuit die grondslag beschermd zijn.



- Oirschotsedijk ongenummerd (nepkerkje Fliegerhorst), omdat dit pand aan de natuur is teruggegeven.
- Oude Muschbergweg 3c, omdat dit pand al is aangewezen als gemeentelijk monument en vanuit die grondslag beschermd is.

Reactie van: Stichting Bescherming Wederopbouwerfgoed Eindhoven

Geen reactie ontvangen.