

Nota van inspraak

Voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2019'

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure	2
1.2	Inspraakreacties	2
1.3	Leeswijzer	2

Hoofdstuk 2 Ingediende inspraakreacties.....3

2.1	Inspraakreactie bewoner Bokt.....	3
2.2	Inspraakreactie Eindhovens Museum.....	4
2.3	Inspraakreactie bewoner Bokt.....	4
2.4	Inspraakreactie Boskamp & Willems advocaten	5
2.5	Inspraakreactie Stichting BioArt Laboratories.....	6
2.6	Inspraakreactie bewoner (1) Oirschotsedijk.....	8
3.7	Inspraakreactie bewoner Geldrop.....	8
3.8	Inspraakreactie bewoner Loostraat	9
3.9	Inspraakreactie bewoner (2) Oirschotsedijk.....	10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 14 februari tot en met woensdag 13 maart 2019 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de actualisatie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied ter inzage gelegen. Iedereen kon een inspraakreactie indienen over het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' (in de vervolprocedure is de naam 'Buitengebied Eindhoven 2023').

Op 27 februari 2019 is ook een inloopbijeenkomst geweest. 12 personen hebben deze inloopbijeenkomst bezocht. Tijdens die bijeenkomst zijn vragen van bezoekers beantwoord en is informatie verstrekt over de wijze van totstandkoming van het voorontwerp van het bestemmingsplan en over de nog te doorlopen procedure.

1.2 Inspraakreacties

De volgende inspraakreacties zijn ontvangen:

	Adres:	Datum van binnenkomst:
1	Bewoner Bokt	6 maart 2019
2	Eindhoven Museum	6 maart 2019
3	Bewoner Bokt	11 en 13 maart 2019
4	Boskamp & Willems advocaten	12 maart 2019
5	Stichting BioArt Laboratories	12 maart 2019
6	Bewoner (1) Oirschotsedijk	13 maart 2019
7	Bewoner Hulst in Geldrop	21 maart 2019
8	Bewoner Loostraat	27 maart 2019 + aanvulling 26 april 2019
9	Bewoner (2) Oirschotsedijk	7 december 2020

Van de geboden mogelijkheid om binnen de gestelde termijn mondelinge reacties in te dienen is gebruik gemaakt door indiener 1 en indiener 3. De mondelinge reacties zijn vervolgens op schrift gesteld en de inhoud daarvan komt overeen met wat zij eerder mondeling hebben ingebracht. Om die reden is van het besprokene geen (apart) verslag gemaakt.

De inspraakreacties 1 tot en met 6 zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde inspraaktermijn. De inspraakreacties 7 tot en met 9 zijn ontvangen buiten de daarvoor gestelde termijn. In deze nota is desondanks wel een reactie opgenomen.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van inspraak' (verder: Nota) zijn de inspraakreacties (geanonimiseerd) samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte inspraakreacties. De samenvattingen van de inspraakreacties hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de inspraakreacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

2.1 Inspraakreactie bewoner Bokt

Samenvatting inspraakreactie

1. Betrokkene vraagt om bevestiging dat het koppelteken tussen de bouwvlakken Bokt (nr.) en Bokt (nr.) geen belemmering vormt mocht de bedrijfswoning Bokt (nr.) worden verkocht voor bewoning door een niet aan het agrarisch bedrijf verbonden persoon.
2. Gevraagd wordt, net als bij de specifiek benoemde agrarische bedrijven 7 en 9, de ter plaatse van zijn specifiek benoemd agrarische bedrijf 4 vergunde en actuele nevenactiviteiten, bestaande uit een minicamping met verblijfsaccommodatie en boerderijwinkel, te benoemen in de bestemmingsomschrijving (artikel 4.1, lid a, onder 4).

Reactie gemeente

1. In het huidige/ geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) zijn beide agrarische bouwvlakken niet gekoppeld. De agrarische bouwkel Bokt (nr.) is daarin bestemd voor een veehouderij met de aanduiding '*intensieve veehouderij*'. De locatie Bokt (nr.) is in dat bestemmingsplan voorzien van de aanduiding '*grondgebonden agrarische bedrijf*'. De vergunning voor het houden van vee (vleesvarkens, vleesvee en melkrundvee) is alleen geregistreerd op het adres Bokt (nr.). De in het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' toegevoegde koppelteken zal daarom in het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' weer worden verwijderd. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor Bokt (nr.) de aanduiding '*(vollegronds)teeltbedrijf*' opgenomen. Dit overeenkomstig de nu geldende aanduiding '*grondgebonden agrarisch bedrijf*'. Voor Bokt (nr.) geldt de aanduiding '*intensieve veehouderij*'. Dit (ook) overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006).

Op 10 februari 2020 is aanvullend gesproken over eventuele toekomstige bewoning door een niet aan het agrarische bedrijf verbonden persoon. Het gebruik van de bedrijfswoningen door iemand die niet aan het agrarische bedrijf is verbonden, is op grond van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) en het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' niet toegestaan. Als u de woning te zijner tijd wilt verkopen aan iemand die niet aan het agrarische bedrijf is verbonden, dient de bestemming te worden aangepast. Daarbij moet dan wel voldaan worden aan allerlei provinciale voorwaarden, zoals landschappelijke kwaliteitsverbetering (artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening). U kunt daarvoor, als die gelegenheid zich voordoet, altijd contact opnemen met onze medewerker Ruimtelijke Ordening die zich met het buitengebied bezig houdt.

2. Het klopt dat op 25 juni 2007 vergunning is verleend voor het verbouwen van een schuilgelegenheid voor vee tot recreatief nachtverblijf (20 x 9,3 meter met een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter). Deze verblijfsrecreatie is in het voorontwerp bestemmingsplan als toegestane nevenactiviteit al geregeld/ opgenomen.

Ook is vergunning verleend voor het plaatsen van maximaal 15 kampeermiddelen op of direct aangrenzend (maar wel aansluitend) aan het agrarisch bouwblok. Dit is in het voorontwerp bestemmingsplan niet opgenomen en is in het ontwerp bestemmingsplan alsnog opgenomen/ geregeld (zie de tabel in artikel 4.4.2).

Voor de bestaande boerderijwinkel geldt het volgende. In het voorontwerp bestemmingsplan is al een regeling opgenomen voor detailhandel in eigen agrarische producten en daaraan gerelateerde producten en artikelen (artikel 4.4. onder f.) Dit met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 50 m². Gezien deze vorm van zogenoemde 'ondergeschikte detailhandel' bij een agrarische bedrijf al algemeen wordt toegestaan, hoeft het niet afzonderlijk (als afwijking) ver-

meld te worden. Dat het in de tabel in artikel 4.4.2 bij de specifiek benoemde agrarische bedrijven 7 en 9 wel als nevenactiviteiten is vermeld, heeft als reden dat voor die activiteiten specifiek afwijkende bouw- of gebruiksregels gelden die ooit zijn vergund (bijvoorbeeld een groter verkoopvloeroppervlakte).

Conclusie

De inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassingen. De volgende aanpassingen zijn in het ontwerp bestemmingsplan doorgevoerd:

- Het koppelteken tussen Bokt (nr.) en Bokt (nr.) is verwijderd.
- Aan artikel 4.1 (doeleindenomschrijving) is onder b toegevoegd: *“niet-agrarische nevenactiviteiten zoals opgenomen in de tabel in artikel 4.4.2”* In de tabel is voor Bokt (nr.) als toegestane vergunde nevenactiviteiten opgenomen: verblijfsrecreatie (max.190 m²) en kleinschalig kamperen (max. 15 kampeermiddelen).
- In het ontwerp bestemmingsplan is voor de duidelijkheid in artikel 4.1 (doeleindenomschrijving) ook benoemd: *“ondergeschikte detailhandel in agrarische producten”*. De daarvoor opgenomen regels uit artikel 4.4., onder f van het voorontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied 2019’ zijn in het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Eindhoven 2023’ verplaatst naar (een zelfstandig) artikel 4.4.3.

2.2 Inspraakreactie Eindhovens Museum

Samenvatting inspraakreactie

Uitbreiding van het Eindhoven Museum (preHistorisch Dorp) aan de Boutenslaan zal in de toekomst noodzakelijk zijn. De huidige bezoekersfaciliteiten en exploitatiemogelijkheden zullen ontoereikend zijn om een duurzame museale bedrijfsvoering te kunnen garanderen. Naar verwachting is uitbreiding op gronden gelegen aan de westzijde van het museum het meest voor de hand liggend. Deze gronden zijn ingevolge het nu nog geldend bestemmingsplan bestemd voor ‘opslag’ en voor ‘bos en natuur’. In het nieuwe plan zijn die gronden bestemd voor ‘natuur – 2’ en is daaraan tevens de dubbelbestemmingen ‘waarde archeologie’ en ‘natuur en landschap’ toegekend. Verzocht wordt aan die gronden een dusdanige bestemming toe te kennen dat die geen belemmering zullen zijn voor een toekomstige uitbreiding van het museum.

Reactie gemeente

Voor de betreffende locatie is inmiddels een eigen bestemmingsplan vastgesteld (december 2022).

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied (Museumpark VONK)’ uit het plangebied van het (ontwerp) bestemmingsplan ‘Buitengebied Eindhoven 2023’ gehaald. Hierdoor maakt het geen onderdeel uit van het (ontwerp) bestemmingsplan ‘Buitengebied Eindhoven 2023’ en kunnen beide bestemmingsplannen elkaar niet digitaal ‘overschrijven’.

2.3 Inspraakreactie bewoner Bokt

Samenvatting inspraakreactie

1. Gevraagd wordt het koppelteken (relatie) tussen het bestemmingsvlak Bokt (nr.) Eindhoven en het aan de overzijde van de weg Bokt gelegen bestemmingsvlak te verwijderen en laatstbedoeld bestemmingsvlak te vergroten (naar circa 2.000 m²). Het bestemmingsvlak Bokt (nr.) in de gemeente Son en Breugel wordt opgeheven (vollegrondsteeltbedrijf). Alle bebouwing op deze bedrijfslocatie zal dan worden verwijderd. Ook wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en het agrarisch bouwvlak van Bokt (nr.) kan worden teruggebracht van 9.000 m² naar circa 4.000/5.000 m². De op de bedrijfslocatie (nr.) aanwezige teeltondersteunende voorzieningen zullen

- worden verwijderd en de agrarische bedrijfsbestemming van (nr.) en de grond die resteert na het verkleinen van het bouwvlak van Bokt (nr.) kunnen worden omgezet in een bestemming die gericht is op een landschappelijke functie (doorkijk in de richting van het Dommeldal).
2. Het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf (inclusief de boerderijwinkel) Bokt (nr.) wordt voortgezet en betrokkene wil tevens het accent leggen op het beleven van het buitengebied en Dommeldal door mogelijk in de toekomst educatieve en dag recreatieve nevenactiviteiten aan de bedrijfsvoering toe te voegen.

Reactie gemeente

1. Voor de betreffende locatie is tussentijds een eigen bestemmingsplan opgesteld, met de naam 'Buitengebied (Bokt ongenummerd)'. Deze heeft een eigen procedure doorlopen en is inmiddels onherroepelijk.
2. Artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een aan het agrarisch bedrijf gerelateerde (neven)activiteiten. Daarbij gelden een aantal voorwaarden. Als u in de toekomst van een of meerdere van deze mogelijkheden gebruik wilt maken, kan op grond van dit artikel hiervoor te zijner tijd een omgevingsvergunning aanvragen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied (Bokt ongenummerd)' is uit het plangebied van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' gehaald. Hierdoor maakt het geen onderdeel uit van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' en kunnen beide bestemmingsplannen elkaar niet digitaal 'overschrijven'.

2.4 Inspraakreactie Boskamp & Willems advocaten

Samenvatting inspraakreactie

1. Naar aanleiding van een brief van de gemeente van 31 oktober 2014 waarin is gevraagd aan te geven welke passende bestemming aan het object Esp (nr.), een voormalige paardenhouderij met bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning, moet worden toegekend is een concept ruimtelijke onderbouwing toegestuurd. In die ruimtelijke onderbouwing is ingestoken op herbestemming van deze VAB-locatie tot een bedrijfsbestemming t.b.v. research en development activiteiten. Voor zover bekend is deze locatie niet langer in beeld om te worden betrokken bij een oost-westverbinding (de zogenaamde 'Ruit'). De nieuwe invulling van deze bedrijfslocatie is met het oog op een goede ruimtelijke ordening inpasbaar. Dat het provinciaal, regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is gericht op ontwikkeling van het gebied Esp-noord tot bedrijventerrein, waarvan transformatie niet eerder dan 2020 wordt verwacht, roept bij betrokkene de vraag op of de keuze om de vigerende bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied te handhaven (zonder wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsverplichting), wel juist is, omdat betwijfeld wordt of het uit 2007 daterend onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen voldoende actueel is.
2. Ten onrechte worden de bedrijfsactiviteiten (research & development) gerekend tot milieucategorie 3.1 en betreurd wordt dat over de door betrokkene overgelegde concept ruimtelijke onderbouwing geen overleg heeft plaatsgevonden. Er is sprake van grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen, noch van een aannemersbedrijf. De bedrijfsactiviteiten hebben slechts betrekking op summiere opslag van een aantal gasflessen en het stallen en gebruik van landbouwwerktuigen voor het groenonderhoud van het omliggend terrein.
3. Betrokkene is van mening dat vanwege de ligging van zijn bedrijfsperceel aan de rand van het gebied inpassing ervan geen belemmering hoeft te zijn voor de ontwikkeling van het resterende gebied, ook niet voor wat betreft de strategie ingevolge het Groenbeleidsplan 2017. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten zou het juist als pionier/aanjager van het te ontwikkelen bedrijfsterrein kunnen worden beschouwd. De gezamenlijke oppervlakte van diens percelen bedraagt circa 2,8 ha welke kunnen worden betrokken in het kader van de integrale rood-groen ontwikke-

ling. Ingeval een positieve niet-agrarische bedrijfsbestemming niet mogelijk is dan zou de gemeente er voor moeten zorgdragen dat het bestaande gebruik mag worden voortgezet in afwachting van een toekomstige nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied Esp-noord.

Reactie gemeente

1. In de brief van 31 oktober 2014 is niet gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. In de brief is aangegeven wat de reden en doel van het aangekondigde overleg was. Namelijk het vergaren van informatie met het oog op de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is de locatie bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)' met agrarisch bouwblok en de functieaanduiding 'paardenhouderij'. Het huidige (feitelijke) gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Dergelijke niet-agrarische activiteiten worden ter plaatse niet wenselijk/ passend geacht. Dit zoals in de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan ook is beschreven (§ 3.10.3). Daarin is ook de overweging beschreven van het eventueel in de toekomst te ontwikkelen gebied Esp Noord (infra, groen en bedrijventerrein). Of dit bedrijventerrein er gaat komen is nog onzeker. En staat ook nog niet vast welke bedrijfsactiviteiten dit eventueel nog te ontwikkelen bedrijventerrein zou moeten gaan faciliteren en op welke wijze in dit gebied wordt voorzien in zowel verkeersinfrastructuur en een groene verbinding tussen de (provinciale) ruimtelijke structuur 'Natuurnetwerk Brabant' aan de noordzijde van het gebied Esp en de 'Groenblauwe mantel'. Het zou daarvoor mogelijk een belemmering kunnen vormen, wat (ook) niet wenselijk wordt geacht.

Hoewel onder de nieuwe Omgevingswet de instrumenten van het wijzigingsplan en het uitwerkingsplan niet terugkeren, moet voor het nu opnemen van een uitwerkingsplicht of een wijzigingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan voldoende vaststaan dat de ontwikkeling die wordt beoogt aanvaardbaar en uitvoerbaar is. De gemeenteraad stelt daarvoor immers de kaders vast in het bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven is daarvan nu nog geen sprake. Daarnaast moeten in eventuele uitwerkings- en wijzigingsregels ook voldaan worden aan de verplichte provinciale instructieregels, zoals de verplichting tot 'landschappelijke kwaliteitsverbetering' als bedoeld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (IOV). Doordat de gemeente hiervoor niet beschikt over eigen beleid, kan deze provinciale verplichting niet geconcretiseerd worden in een voorwaarde in het bestemmingsplan. Hierdoor zijn in het ontwerp bestemmingsplan geen uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Het genoemde behoefteonderzoek uit 2007 is daarbij meerdere malen geactualiseerd, waaronder in 2021, en geeft nog steeds te zien dat de behoefte aan bedrijventerrein onverminderd is.

2. Verwezen wordt naar onze reactie onder 1.
3. Een eventuele ontwikkeling van het gebied Esp-noord, daargelaten dat het een onzekere toekomstige gebeurtenis is, vergt te zijner tijd ook ruimtelijke keuzes, gericht op onder meer verkeersinfrastructuur en groen. Het is zeker niet uitgesloten dat keuzes betrekking hebben op de gronden gelegen aan de noordzijde van te ontwikkelen bedrijventerrein. Het is prematuur om nu al uitspraak te doen of vermelde percelen van belang kunnen zijn voor de te realiseren groene verbinding.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het (voorontwerp) bestemmingsplan.

2.5 Inspraakreactie Stichting BioArt Laboratories

Samenvatting inspraakreactie

1. De stichting gebruikt sinds 2017 enkele zogenoemde 'Duitse woningen' (Oirschotsedijk) en een gedeelte van de grond ten behoeve van ontwikkeling van toptalent op het gebied van biokunsten

en voor masterclasses, lezingen en exposities. De stichting werkt samen met de Internationale school op het gebied van educatie en duurzaamheid. In het nieuwe bestemmingsplan is in artikel 13, lid 13.4 een specifieke gebruiksregel opgenomen die een vergunningplicht introduceert voor het gebruiken van grond of bouwwerken in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk – Internationale school'. Onder een gebruik met de bestemming wordt in ieder geval het gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Dit staat in de weg aan het huidige gebruik. Dit strookt niet met het doel van de het nieuwe plan namelijk het actualiseren van het huidige gebruik.

2. Ook ontbreekt in de toelichting een motivering van de vergunningplicht.
3. Anders dan in het geldend bestemmingsplan ontbreekt op de verbeelding de aanduiding van monumentale bomen. In de toelichting ontbreekt een motivering daarvoor. Met het oog op de bescherming van deze monumentale bomen, en gelet op de bijdrage ervan aan de groene uitstraling van het gebied, zou de functieaanduiding behouden moeten blijven.

Reactie gemeente

1. Het bestemmingsplan wordt inderdaad geactualiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan is een zogenoemd consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat het bestemmingsplan alleen regelt wat het ter plaatse huidige/ geldende bestemmingsplan 'VI Buitengebied (internationale school)' al regelt. Op grond van het bestemmingsplan 'VI Buitengebied (Internationale school)' is de locatie bestemd als 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'wonen'. Ter plaatse zijn uitsluitend wooneenheden voor studenten van de campus toegestaan. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is aan dit gebied voor de internationale school daarom wederom een maatschappelijke bestemming toegekend. En ter plaatse van de Duitse woningen is wederom de functieaanduiding 'wonen' opgenomen. Ook hier is in de doeleindenomschrijving van deze bestemming bepaald, dat uitsluitend ter plaatse van die functieaanduiding 'wonen' wooneenheden voor studenten van de campus zijn toegestaan. Dit overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Op 20 september 2017 (zaaknummer V17/29709) is weliswaar een omgevingsvergunning verleend, maar dit betreft een tijdelijke vergunning voor het bouwen van een aantal units en het *tijdelijk* gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan¹. Omdat het een tijdelijke vergunning is, is er geen sprake van permanent toegestaan gebruik. Om die reden kan het niet leiden tot een aanpassing van de bestemming in het bestemmingsplan, met een bouw- en gebruikstitel voor onbepaalde tijd.

2. Er is geen sprake van een nieuwe vergunningsplicht. Artikel 13.4 van de planregels van het voorontwerp bestemmingsplan geeft alleen aan welk gebruik 'in ieder geval' wordt aangemerkt als strijdig met de bestemming 'Maatschappelijk'. Dat is geen vergunningsplicht.
3. Een bestemmingsplan regelt hoe gronden gebruikt mogen worden en wat gebouwd mag worden. Monumentale bomen zijn beschermd via een andere manier beschermd, via de Verordening Bomen 2021. Op grond daarvan is voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig. Mocht die al verleend worden, kan sprake zijn van een herplantingsplicht van de te kappen bomen (compensatieplicht). De verordening bevat zelfstandige regels over hoe wordt omgegaan met overlast door bomen, de compensatieplicht bij kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de beoordeling (weigeringsgronden) van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in bomen. Doordat de Verordening Bomen 2021 al voorziet in eigen regels, hoeft het niet ook nog eens geregeld worden in het bestemmingsplan. In de toelichting bij het bestemmingsplan is ingegaan op deze door de gemeenteraad vastgestelde verordening.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

¹ Met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), juncto artikel 4, lid 11 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.

2.6 Inspraakreactie bewoner (1) Oirschotsedijk

Samenvatting inspraakreactie

Op grond van het geldend bestemmingsplan is de bouw van een tweede woning toegestaan. Gevraagd wordt om die bouwmogelijkheid te verplaatsen naar een andere locatie meer ten westen, nabij de weg Tegenbosch. Het bouwen van een woning op deze locatie betekent een verbetering voor de natuurwaarde van het gebied.

Reactie gemeente

Ter plaatse van de gewenste nieuwe woning is op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) het bouwen van een woning niet toegestaan. Op grond van de verplichte regels uit de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) geldt ter plaatse het werkingsgebied 'Natuur Netwerk Brabant'. Dit is het meest strikt beschermde (werkings)gebied.

Voor de beoordeling van de wenselijkheid en aanvaardbaarheid is dit voorgelegd aan de 'integrale intake nieuwe initiatieven' van de gemeente Eindhoven. Aangegeven is:

"Landschappelijk betekent het plan een onderbreking van de bosrand bij Tegenbosch en wordt het landschap meer versnipperd. Realiseren van een bouwkafeel in een bos-/ natuurgebied betekent immers niet alleen verwijderen van bomen/ natuur t.b.v. een tuin maar ook voor aanleggen van (ondergrondse) infrastructuur. Met name het aanbrengen van infrastructuur zal impact hebben op het gebied en de beeldbepalende bosrand. Stedenbouwkundig/ landschappelijk is dit niet wenselijk. Het gebied Wielewaal is in het groenbeleidsplan aangeduid als 'groen met hoge waarde'. Nieuwe initiatieven worden alleen toegelaten als sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang. Dat is hier niet het geval. Indien er situaties zijn waarbij dit aangetoond is zal de groen- en natuurwaarde gecompenseerd moeten worden."

Het plan is dan ook als niet wenselijk / negatief beoordeeld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7 Inspraakreactie bewoner Geldrop

Samenvatting inspraakreactie

Indiener is eigenaar van 5 percelen (kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie C nrs. 3750, 3751, 3759, 3760 en 3765) gelegen in de omgeving van de Urkhovensweg. Deze percelen worden gebruikt voor het winnen van ruwvoer voor diens veestapel. Volgens het (voorontwerp) bestemmingsplan zijn deze bestemd voor 'Natuur'. Hier is alleen "extensief agrarisch gebruik" toegestaan, waardoor de gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Reactie gemeente

De percelen zijn in het ter plaatse nu geldende/ huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) al bestemd als 'Bos en Natuur (GHS)'. Deze gronden zijn volgens de voorschriften van het bestemmingsplan onder andere aangewezen voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. En voor extensief agrarisch gebruik, passend bij behoud van de aanwezige natuurwaarden. Onder 'extensief agrarisch gebruik' verstaat het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) (artikel 1.77):

"die vormen van agrarisch gebruik die het behoud en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden beogen, waarbij voor de grondbewerking slechts in geringe mate gebruik wordt gemaakt van agrarische middelen danwel een geringe veebezetting."

In het ((voor)ontwerp) bestemmingsplan is wederom een natuurbestemming toegekend. De bestemmingen zijn onder andere gericht op het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van bioto-

pen van flora en fauna, aardkundige, natuur- en landschappelijke waarden en voor 'extensief agrarische grondgebruik'. Dit overeenkomstig het nu geldende bestemmingsplan. Net als in het geldend bestemmingsplan ('Buitengebied') is het agrarisch grondgebruik in het nieuwe ((voor)ontwerp) bestemmingsplan ook beperkt tot 'extensief agrarisch gebruik'. Intensief agrarisch grondgebruik was niet toegestaan en wordt niet toegestaan. De gebruiksmogelijkheden worden door het nieuwe bestemmingsplan daarom niet beperkt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 Inspraakreactie bewoner Loostraat

Samenvatting inspraakreactie

1. De Wet onroerende zaakbelasting (hierna WOZ) gaat ter plaatse van het perceel Loostraat uit van twee WOZ-objecten, namelijk 'Loostraat' (normaal, vrijstaand, woonboerderij) en 'Loostraat achter' (eengezinswoning vrijstaand). Dit blijkt niet uit de ingevolge het voorontwerp bestemmingsplan aan het perceel toegekende bestemming. Door in het nieuwe bestemmingsplan ook met de woning 'Loostraat achter' rekening te houden, kan worden voorzien in een aanvulling op het gezinsinkomen door deze woning tijdelijk te verhuren en later als er sprake is van een hulp-behoevende situatie deze weer als mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
2. Tijdens een bedrijfsbezoek op 18 april 2019 heeft de exploitant gevraagd om in het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden op te nemen om binnen de bedrijfslocatie ook andere activiteiten uit te kunnen oefenen. De inkomsten daaruit worden nodig gevonden ter aanvulling op diens inkomsten die voortvloeien uit de agrarische bedrijfsexploitatie. Gedacht wordt aan het transformeren van de bestaande mantelzorgwoning tot een verblijfsrecreatief gebouw (bed & breakfast). In een aanvulling op de inspraakreactie zijn een aantal andere suggesties voorgesteld die betrekking hebben op het gebruik van (een gedeelte) van de bestaande bedrijfsgebouwen voor statische opslag van en/of onderhoud en het uitoefenen van een agrarisch technisch hulpbedrijf gericht op onderhoud en reparatie van landbouwvoer- en werktuigen, tractoren, caravans en campers). Ook de exploitatie van een camping voor campers zou een optie kunnen zijn.
3. Een gedeelte van de boerderij wordt gebruikt voor het stallen van caravans en voor onderhoud van machines en voertuigen. Dit betreft geen gebruik in het kader van de agrarische bestemming. Het voornemen bestaat om hier nog andere activiteiten te ontplooien zoals het beschikbaar stellen van ruimte voor het houden van vergaderingen met een agrarische insteek en een metaalbewerkingsbedrijf. Deze activiteiten zijn nodig om te kunnen voorzien in een volwaardig inkomen. De inkomsten uit de agrarische activiteiten zijn daarvoor niet voldoende.

Reactie gemeente

1. Op 4 januari 2008 is vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning (nr. 06/0994) verleend voor het verbouwen van een bijgebouw bij de woning Loostraat tot een mantelzorgwoning (Loostraat achter). Een mantelzorgwoning heeft altijd een tijdelijk karakter. Als de noodzaak voor mantelzorg vervalst, moet de huisvesting voor mantelzorg beëindigd worden en het gebruik weer terug gebracht worden naar de oorspronkelijke functie. In dit geval wordt het weer een bijgebouw bij de woning (Loostraat). Het is niet mogelijk deze ruimte vervolgens als zelfstandige woonruimte te verhuren of te verkopen. De functie mantelzorgwoning heeft dus geen permanent karakter. Om die reden is met het toekennen van de bestemming aan deze locatie daarmee geen rekening gehouden.

Dat, zoals u aangeeft, de WOZ-taxatie uitgaat van een 'eengezinswoning vrijstaand' maakt dat niet anders. Dit omdat de WOZ een geheel ander doel heeft dan een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt alleen hoe gronden gebruikt mogen worden en wat daarop gebouwd mag worden. De WOZ ziet op belastingheffing. Zo is een standaardoverweging in rechtspraak: *"Aan de kwalificatie van het pand voor de bepaling van de WOZ-waarde, de betaling van onroerendezaakbelasting (...) kan evenmin het gerechtvaardigde vertrouwen worden ontleend dat het gebouw in het plan als woning wordt bestemd* (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:2998).

Het alsnog mogelijk maken van de realisatie van een tweede (zelfstandige) woning op uw perceel is bovendien ook niet mogelijk. Dit omdat dit door de provincie Noord-Brabant niet is toegestaan. In de provinciale Interim omgevingsverordening (verder: IOV) zijn instructieregels opgenomen, die wij (inwoners, gemeenten en waterschappen) verplicht zijn om te volgen en toe te passen. In de IOV is bepaald dat in het buitengebied uitsluitend bestaande (bedrijfs)woningen zijn toegestaan. Er mogen dus geen nieuwe (zelfstandige) woningen bijkomen in het buitengebied. Gezien de verplichte provinciale instructieregels heeft de gemeente hier dus ook geen afwegingsvrijheid in.

2. In het ((voor)ontwerp) van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om zogenoemde 'nevenactiviteiten' bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Dit als verruiming van de mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006). Hier worden wel voorwaarden aan gesteld. Wij verwijzen daarvoor naar artikel 4.5.2. van de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023'. De regeling bevat een mogelijkheid voor o.a. een bed & breakfast (ook in de genoemde voormalige mantelzorgwoning). Maar ook voor een kleinschalige camping ("kamperen bij de boer"), of om een agrarisch-technisch hulpbedrijf of statische opslag in (bestaande) bebouwing mogelijk te maken. Hiervoor kunt u te zijner tijd een aanvraag omgevingsvergunning indienen.
3. Voor het stallen van caravans (= statische opslag) en voor onderhoud van machines en voertuigen (= agrarisch-technisch hulpbedrijf) als agrarische nevenactiviteit verwijzen wij u naar onze reactie onder 2. Naast deze nevenactiviteiten wordt in het bestemmingsplan ook voorzien in een regeling voor 'kleinschalige bedrijfsactiviteiten' (artikel 4.5.1. van de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023').

Als de artikelen 4.5.1 en 4.5.2 geen oplossing bieden voor de door u gewenste (neven)activiteiten, dan is sprake van een zogenoemde 'nieuwe ontwikkeling'. Voor dergelijke nieuwe ontwikkelingen moet de haalbaarheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid onderzocht (kunnen) worden. Dat is op dit moment nog niet mogelijk. Voor de beoordeling daarvan is een nadere onderbouwing (eventueel met onderzoeken) nodig. Het is aan u om een dergelijke nadere ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Om de door u gewenste (neven)activiteiten te kunnen beoordelen vragen wij daarom een onderbouwd verzoek in te dienen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9 Inspraakreactie bewoner (2) Oirschotsedijk

Samenvatting inspraakreactie

1. Dit bestemmingsplan heeft o.a. betrekking op het perceel dat ik in eigendom heb aan de Oirschotsedijk, kadastraal bekend sectie V nummer 229. Dit perceel kwalificeert zich als een zelfstandig bouwperceel waarop - passend in het straatbeeld - een woning kan worden gerealiseerd. Ik verzoek u om het plan zodanig bij te stellen dat er op het perceel sectie V, nummer 229 een zelfstandig bouwblok wordt gelegd zodat het daarop realiseren van een woning tot de mogelijkheid gaat behoren. De locatie is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant met de aanduiding "landbouw" en is tevens gelegen in het gebied dat is aangeduid als "stedelijke ontwikkeling". Dit betekent, dat een duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. In dit kader verwijs ik u kortheidshalve naar de uitspraak van de Raad van State van 17 februari 2021, nummer ECLI:NL:RVS:2021:335 (Gilze en Rijen bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Laarspad"), waarin de Raad van State expliciet heeft gekeken naar het bepaalde in artikel 3.2 van de Omgevingsverordening. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op dat ook binnen deze aanduidingen de nieuwe woonwijk Tegenbosch is gerealiseerd en voor het realiseren van woningen ter plaatse recentelijk nog omgevingsvergunningen zijn verleend. Omdat mijn verzoek slechts betrekking heeft op het herstellen van een eerdere bebouwingsmogelijkheid op het per-

- ceel Oirschotseweg (nr.) wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 3.43 van genoemde Verordening.
2. In het voorontwerp bestemmingsplan zit een foutieve aanname met betrekking tot het bouwvlak ten behoeve van mijn perceel Oirschotsedijk (nr.). Het perceel dat onderdeel uitmaakt van mijn huidige woonperceel foutief is ingetekend bij het naastgelegen perceel. Graag correctie hiervan, tenzij op basis van onderstaande motivatie aan dit perceel een afzonderlijk bouwblok wordt toegerekend.

Reactie gemeente

1. Dit bestemmingsplan is een zogenoemd 'consoliderend bestemmingsplan'. Dit betekent dat deze mogelijk maakt wat het huidige/ geldende mogelijk maakt. Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006). Het bestemmingsplan 'Buitengebied' staat ter plaatse één woning met tuin toe; dat is de bestaande woning. Er is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) géén aanduiding "maximaal aantal woningen" opgenomen, die ter plaatse het bouwen van meerdere woningen toestaat. Het bouwen van een extra woning op het kadastrale perceelnummer 229 is dus op grond van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan; Er is ter plaatse van perceelnummer 229 geen sprake van een bestaand, zelfstandig bouwperceel.

Op grond van de provinciale instructieregels uit de Interim Omgevingsverordening (verder: IOV) is het toevoegen van een extra woning aan te merken als 'nieuwvestiging' (o.a. het bouwen van nieuwe woning op een plek waar nu nog geen woning is toegestaan). Nieuwvestiging van woningen is in basis niet toegestaan. Onder nieuwvestiging wordt ook het 'afsplitsen' van een bestaand woonperceel/ bestemmingsvlak verstaan. Voor het gebied geldt echter ook de (provinciale) aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Hierdoor is 'nieuwvestiging', ondanks een algemeen verbod, onder (zware) voorwaarden afweegbaar (mits wenselijk geacht). Voor een beoordeling van de wenselijkheid en aanvaardbaarheid is dit voorgelegd (inspiratiegesprek) aan de integrale intake nieuwe initiatieven van de gemeente Eindhoven (verder: intake). De ontwikkeling is als niet wenselijk/ negatief beoordeeld. Hierover heeft intake u reeds geïnformeerd. Het betreffende gebied is in het gemeentelijke Groenbeleidsplan aangemerkt als één van de drie 'groene wiggén' die tot ver de stad in reiken. Dit als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Zoals in het Groenbeleidsplan staat: *"De groene wiggén spelen een cruciale rol in de groenstructuur. De ambitie is om van deze gebieden volwaardige landschapsparken te maken. Dit betekent dat omvang, structuur en beplanting beschermd en ontwikkeld moeten worden. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire functies, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik. Er is ruimte om te recreëren en natuur en landschap te beleven, voor zover daar geen versturende inrichtingsmaatregelen voor nodig zijn. Dit met behoud van de bestaande aanwezige voorzieningen of gebouwen."* Dit laatste betreft de bestaande (planologisch toegestane) woningen in het gebied, waaronder uw woning en de toegestane woningen in Tegenbosch. Toevoeging van nieuwe bouwmogelijkheden/ woningen ter plaatse draagt niet bij aan de ambitie en is niet wenselijk geacht.

2. De in de digitale verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken kloppen inderdaad niet met de eigendomssituatie. Het kadastrale perceel V229 maakt in het digitale voorontwerp bestemmingsplan deel uit van het bestemmingsvlak van de Oirschotsedijk (nr.), in plaats van het bestemmingsvlak Oirschotsedijk (nr.). Dit is aangepast in het (ontwerp) bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op de verbeelding van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' vormen de kadastrale percelen V229 en V230 één bestemmingsvlak 'Wonen'.