



Raadsvoorstel

Vergadering d.d.	29 januari 2019	Portefeuillehouder	SKR
Datum B&W	11 december 2018		
Document-nr	R18.081	Opsteller	ameu03

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening.

Voorstel

1. De zienswijzen als volgt te beoordelen:
 - 6 ontvankelijk te verklaren, waarvan
 - I. 2 over te nemen;
 - II. 1 gedeeltelijk over te nemen;
 - III. 3 niet over te nemen;Conform de Nota van zienswijzen, advies en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening';
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, zowel digitaal als analoog, vast te stellen op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 7 september 2018 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPB20171h0063-ONTW met de volgende wijzigingen:
 - a. De bestemming ter plaatse van Hapertseweg 11, Duizel wordt 'Maatschappelijk'.
 - b. De bestemming ter plaatse van de loods nabij Veneind 2, Wintelre wordt 'Wonen'. Tevens krijgen de gronden rondom de loods de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' en wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens wordt een tekening waarop de landschappelijke inpassing is weergegeven toegevoegd als bijlage bij de regels.
 - c. De toets van de ontwikkeling ter plaatse van Oirschotsedijk 5a/b aan de BZV, wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
 - d. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat een terrasoverkapping van maximaal 15 m² mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van bungalowpark Postelseweg, Eersel, onder de voorwaarde dat de overkapping passend is bij de uitstraling van de bungalow.
 - e. De aanduiding voor maximaal twee woningen bij Mostheuvel 27-27A wordt verwijderd.
 - f. Voor de locatie Mostheuvel 27-27A wordt een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen en een afwijkingsmogelijkheid voor een tweede woning met als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het pand geborgd zijn en voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.
 - g. De landschappelijke inpassing voor Stokkelen 5, 7 en 7a wordt uitgebreid conform de bijlage bij de regels waarin de landschappelijke inpassing voor Stokkelen 5, 7 en 7a is weergegeven. Dit betekent dat aan de oost-, west- en zuidzijde van het perceel ook een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' wordt opgenomen.
 - h. De aanduiding 'opslag 200 m²', wordt opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt hierbij aangegeven dat specifiek voor Stokkelen 5 een buitenopslag van maximaal 200 m² is toegestaan (conform het bestemmingsplan Buitengebied 2017).
 - i. De bestemming ter plaatse van Stokkelen 5 wordt gewijzigd naar 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in plaats van de bestemming 'Bedrijf'.
 - j. De resultaten van het aanvullend asbestonderzoek voor Stokkelen 7 en 7a worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
 - k. De begrenzing van het plangebied wordt overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.
 - l. Op de verbeelding zal de maximale bebouwde oppervlakte (1.500 m²) worden toegevoegd ter plaatse van Schadewijk 23.
 - m. Aan de regels wordt bij artikel 17.1.2 Schadewijk 23 toegevoegd aan de Staat van recreatieve voorzieningen.

- n. Op de verbeelding wordt het per abuis verwijderde bouwvlak waar woningbouw was toegestaan in Landgoed Heijbroeck opnieuw toegevoegd. Het bouwvlak wordt lichtelijk gedraaid zodat het bouwvlak in de zichtlijnen van het landgoed ligt.
- o. Ter plaatse van Veneind 2/2a zal op de verbeelding worden aangegeven dat het twee woningen betreft, conform het bestemmingsplan Buitengebied (2009).
- p. Op 30 oktober 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte gewijzigd vastgesteld en een kaartaanpassing doorgevoerd. De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening wordt hier dan ook op aangepast.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPB20171h0063-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2018-07-10).

Inleiding/aanleiding

Op 6 maart 2018 is het bestemmingsplan Buitengebied 2017 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld. Gedurende de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 en in de periode erna bleek dat er diverse kleinschalige particuliere initiatieven binnen de gemeentegrenzen speelden die planologisch verankerd dienden te worden. Daarnaast bleek na vaststelling dat er sprake was van een aantal incorrectheden in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 die hersteld moeten worden. Door middel van een herziening van het bestemmingsplan worden deze initiatieven en incorrectheden planologisch verankerd.

Wettelijk en/of beleidskader

- Toekomstvisie gemeente Eersel 2030
- Verordening ruimte (provincie)
- Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Argumenten

1.1 Voor vaststelling van een bestemmingsplan moet eerst een standpunt worden ingenomen over de ingediende zienswijzen.

In de bijlage Nota van zienswijzen, advies en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" zijn de zienswijzen en adviezen samengevat en is aangegeven of het bestemmingsplan aangepast wordt naar aanleiding van de zienswijzen of adviezen.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een regeling op basis waarvan cultuurhistorisch waardevolle panden worden beschermd.

De splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (langgevel)boerderijen van één naar twee woningen is in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 niet mogelijk. Om deze waardevolle boerderijen te behouden is het wenselijk om een woningsplitsing voor initiatiefnemers eenvoudiger mogelijk te maken. In deze eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor dergelijke cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Aan een splitsing worden in het bestemmingsplan voorwaarden gesteld in verband met de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Dergelijke waarden dienen door middel van onderzoek inzichtelijk te worden gemaakt en vervolgens te worden beschermd in het wijzigingsplan.

Om de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen is een regeling opgesteld. Deze regeling geldt voor alle cultuurhistorisch waardevolle panden die in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 als zodanig zijn benoemd. De regeling maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening.

Voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle panden is het aan te bevelen om een kortere procedure te volgen. Daarom is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen, zodat woningsplitsing bij cultuurhistorisch waardevolle panden een kortere procedure kan volgen.

Communicatie/Participatie

De indieners van een zienswijze worden per brief geïnformeerd over uw besluit.


Planning

Na publicatie van het vastgestelde plan is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening;
- Nota van zienswijzen, advies en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening';
- Zienswijzen (alleen op Raadsnet);
- Beoordeling bestemmingsplanregels 'cultuurhistorisch waardevolle panden';
- Alternatieven ontwikkeling Mostheuvel 27-27A te Wintelre;
- Aanvullend asbestonderzoek aan Stokkelen 7-7a te Eersel.

Eersel, 11 december 2018
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris,



de heer ing. H.M.L. Offermans

waarnemend burgemeester,



de heer J.A.M. Vos

Aangepast na de commissievergadering

Eersel,
Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris,

de heer ing. H.M.L. Offermans

waarnemend burgemeester,

de heer J.A.M. Vos

2.2 De regeling in het ontwerpbestemmingsplan komt niet volledig overeen met het geldende plan en de geldende afspraken

Uitgangspunt is het overnemen van de bestaande bouwmogelijkheden en gebruiksregels. Dit is in een aantal gevallen niet volledig gebeurd. In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 worden deze incorrecties hersteld.

2.3 Het bestemmingsplan maakt een aantal particuliere ontwikkelingen mogelijk

De opgenomen particuliere initiatieven zijn milieutechnisch en ruimtelijk uitvoerbaar. Hiervoor zijn ruimtelijke onderbouwingen bij de toelichting opgenomen. Uitzondering is de ontwikkeling van Mostheuvel 27-27A. De nieuwe woning ter plaatse voldoet niet aan de geurverordening van de gemeente Eersel en is daarom niet mogelijk.

2.4 Het ontwerpbestemmingsplan moet op onderdelen worden aangepast

In het ontwerpbestemmingsplan zitten een aantal onvolkomenheden. Deze onvolkomenheden hebben betrekking op regels die niet zijn overgenomen uit geldende of eerder vastgestelde plannen, foutieve begrenzingen en bestaande afspraken die niet correct zijn opgenomen op de verbeelding. Ook heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte gewijzigd vastgesteld (wijziging van waterbergingsgebieden). De lijst is opgenomen in de ambtshalve aanpassingen.

2.5 Het plan voldoet (met wijzigingen) aan de Verordening ruimte

Met het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening, inclusief voorgestelde wijzigingen met betrekking tot Hapertseweg 11 te Duizel, Veneind 2 te Wintelre en Oirschotsedijk 5a/5b te Wintelre, voldoet de gemeente Eersel aan haar verplichtingen uit de Verordening ruimte.

Alternatieven

Het alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Hiermee worden een aantal incorrecties uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 niet hersteld. Ook wordt de regeling omtrent cultuurhistorisch waardevolle panden niet vastgesteld. Indien hiervoor wordt gekozen dienen de particuliere initiatieven een separate ruimtelijke procedure te doorlopen en dient de regeling met betrekking tot cultuurhistorische waarden als een losstaand beleidsdocument vastgesteld te worden.

Specifiek voor de ontwikkeling van Mostheuvel 27-27A bestaan de volgende alternatieven (zie ook de bijlage voor een uitgebreidere toelichting):

- Handhaven;
- Gedogen;
- Afwijken van de geurverordening en de tweede woning ter plaatse mogelijk maken in het bestemmingsplan;
- De bestaande bewoners een persoonsgebonden overgangsrecht geven en de twee woning niet mogelijk maken in het bestemmingsplan;
- Aan het pand een objectgebonden overgangsrecht toekennen.

Risico's

Geen.

Financieel

Voor de particuliere initiatieven zijn overeenkomsten afgesloten.

- j. De resultaten van het aanvullend asbestonderzoek voor Stokkelen 5, 7 en 7a worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.
- k. De begrenzing van het plangebied wordt overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.
- l. Op de verbeelding zal de maximale bebouwde oppervlakte (1.500 m²) worden toegevoegd ter plaatse van Schadewijk 23.
- m. Aan de regels wordt bij artikel 17.1.2 Schadewijk 23 toegevoegd aan de Staat van recreatieve voorzieningen.
- n. Op de verbeelding wordt het per abuis verwijderde bouwvlak waar woningbouw was toegestaan in Landgoed Heijbroeck opnieuw toegevoegd. Het bouwvlak wordt lichtelijk gedraaid zodat het bouwvlak in de zichtlijnen van het landgoed ligt.
- o. Ter plaatse van Veneind 2/2a zal op de verbeelding worden aangegeven dat het twee woningen betreft, conform het bestemmingsplan Buitengebied (2009).
- p. Op 30 oktober 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte gewijzigd vastgesteld en een kaartaanpassing doorgevoerd. De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening wordt hier dan ook op aangepast.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPB20171h0063-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2018-07-10).

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 29 januari 2019
De raad voornoemd
griffier,

de heer J.W.G. van Bree

voorzitter,

de heer J.A.M. Vos

Raadsbesluit

R18.081

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 december 2018;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 15 januari 2019;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De zienswijzen als volgt te beoordelen:
 - 6 ontvankelijk te verklaren, waarvan
 - I. 2 over te nemen;
 - II. 1 gedeeltelijk over te nemen;
 - III. 3 niet over te nemen;Conform de Nota van zienswijzen, adviezen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening';
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, zowel digitaal als analoog vast te stellen op basis van het ontwerpbestemmingsplan van 7 september 2018 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPB20171h0063-ONTW met de volgende wijzigingen :
 - a. De bestemming ter plaatse van Hapertseweg 11, Duizel wordt 'Maatschappelijk'.
 - b. De bestemming ter plaatse van de loods nabij Veneind 2, Wintelre wordt 'Wonen'. Tevens krijgen de gronden rondom de loods de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' en wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens wordt een tekening waarop de landschappelijke inpassing is weergegeven toegevoegd als bijlage bij de regels.
 - c. De toets van de ontwikkeling ter plaatse van Oirschotsedijk 5a/b aan de BZV, wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
 - d. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat een terrasoverkapping van maximaal 15 m² mogelijk wordt gemaakt ter plaatse van bungalowpark Postelseweg, Eersel, onder de voorwaarde dat de overkapping passend is bij de uitstraling van de bungalow.
 - e. De aanduiding voor maximaal twee woningen bij Mostheuvel 27-27A wordt verwijderd .
 - f. Voor de locatie Mostheuvel 27-27A wordt een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen en een afwijkmogelijkheid voor een tweede woning met als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het pand geborgd zijn en voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.
 - g. De landschappelijke inpassing voor Stokkelen 5, 7 en 7a wordt uitgebreid conform de bijlage bij de regels waarin de landschappelijke inpassing voor Stokkelen 5, 7 en 7a is weergegeven. Dit betekent dat aan de oost-, west- en zuidzijde van het perceel ook een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' wordt opgenomen.
 - h. De aanduiding 'opslag 200 m²', wordt opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt hierbij aangegeven dat specifiek voor Stokkelen 5 een buitenopslag van maximaal 200 m² is toegestaan (conform het bestemmingsplan Buitengebied 2017).
 - i. De bestemming ter plaatse van Stokkelen 5 wordt gewijzigd naar 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in plaats van de bestemming 'Bedrijf'.



MOTIE 2

Aangenomen / ~~Verworpen~~ / ~~Ingetrokken~~

B

Agendapunt 8., nr. R 18.081

Onderwerp:
Bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 29 januari 2019

Gehoord de beraadslaging,

Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

1. De Verordening ruimte de toevoeging van woningen d.m.v. boerderijsplitsing bij wijze van uitzondering mogelijk maakt om cultuurhistorische waarden te kunnen behouden en het (effectief) behouden van deze cultuurhistorische waarden dan ook leidend zou moeten zijn bij het faciliteren van splitsing.
2. Bij de aanduiding van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in 2015 in het bestemmingsplan buitengebied uitsluitend is gekeken naar de buitenkant van de betreffende panden.
3. Cultuurhistorische waarden echter ook in het interieur aanwezig kunnen zijn.
4. De redengevende beschrijving, die als onderbouwing van de boerderijsplitsing fungeert daarom tevens inzicht dient te geven in de eventuele aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle elementen in het interieur.
5. Alle elementen (w.o. delen van het interieur) die als legitimatie voor het toestaan van een boerderijsplitsing worden aangevoerd adequaat beschermd moeten worden.

Verzoekt het college/roept het college op:

om met een voorstel te komen voor een regeling die de behoudens waardige elementen aan de binnenkant van een cultuurhistorisch waardevol pand beschermt.

En gaat over tot de orde van de dag

Ondertekening en naam

VVD

D.O. Hoffland

Hoofdelijke stemming ja/~~nee~~

Fractie	Voor	Tegen
Eersel Samen Anders	7	
CDA	3	
Kernbeleid		1
VVD	1	
D66		2
PvdA-GL		2
Totaal	11	5

SV=Stemverklaring

B



**Nota van zienswijzen, advies en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening”**

**Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
woensdag 5 december 2018
18.16033**

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
Zienswijzen	3
Ambtshalve aanpassingen	9
Advies regeling cultuurhistorisch waardevolle panden	10

ZIENSWIJZEN

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 13 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 25 oktober 2018).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 12 september 2018 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn 6 schriftelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst opgenomen in deze nota.

Voor een drietal boerderijsplitsingen zijn ontheffingen hogere grenswaarden verleend. Het betreft de ontwikkelingen Schadewijk 23, Vondereind 4 en Stokkelen 5, 7 en 7a.

1. Leidingbeheerder

Samenvatting

- a. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' is een correctie met betrekking tot watergangen hersteld. Hierdoor zijn diverse watergangen (inclusief hun beschermingszone) met een gebiedsaanduiding beschermd. Een watergang ten zuiden van Wintelre kruist met de 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (PRB-leiding), in eigendom van indiener. Indiener wil de onderlinge relatie tussen de aanduiding 'overige zone – watergangen' en de leiding vastleggen in het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

- a. De leiding is beschermd door een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is automatisch van een hoger belang dan een gebiedsaanduiding. Daarnaast betreft de watergang ten zuiden van Wintelre een reeds aanwezige watergang.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting

- a. Bestemming Agrarisch Hapertseweg 11, Duizel
Op locatie was in het verleden een agrarisch bedrijf aanwezig maar inmiddels kon er een dierenkliniek gevestigd worden. Volgens indiener is de bestemming 'Agrarisch' niet meer van toepassing en dient deze te worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk' omdat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. Daarnaast is indiener van mening dat aangegeven dient te worden op welke wijze de bestemmingsplanwijziging gepaard gaat met de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.
- b. Zorgvuldig ruimtegebruik, Veneind 2 Wintelre
Op dit adres worden in verband met de gedeeltelijke verplaatsing van een weg (zodat deze verder van de woningen komt te liggen) twee bijgebouwen gesloopt of verplaatst. Daarvan is één bijgebouw gesloopt en wordt één gebouw gesloopt.
Bebouwing dient volgens indiener binnen een bestaand bouwperceel te worden opgericht en te worden geconcentreerd. Hiervan is volgens indiener geen sprake voor het te verplaatsen bijgebouw waardoor sprake is van strijdigheid met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Volgens indiener dient het bestemmingsvlak 'Wonen' vergroot te worden of van vorm gewijzigd zodat het bijgebouw binnen deze bestemming komt te liggen. Ook hier dient sprake te zijn van een vereiste kwaliteitsverbetering.
- c. Besluit Zorgvuldige Veehouderij, Oirschotsedijk 5a/b
Aan de Oirschotsedijk 5a ligt de bestemming 'agrarisch' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'. Initiatiefnemer heeft het naastgelegen perceel met bedrijfsgebouw aan de Oirschotsedijk 5b verworven. Initiatiefnemer wenst beide percelen 5a en 5b samen te voegen ten behoeve van één bedrijf. Indiener is van mening dat het Besluit Zorgvuldige veehouderij (BZV) van toepassing is omdat het bouwblok op nr. 5a wordt uitgebreid met het perceel van nr. 5b. Het plan dient te worden verantwoord op basis van artikel 7.3 lid 1 inclusief de toets BZV.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

- a. Bestemming Agrarisch Hapertseweg 11, Duizel
We kunnen ons vinden in de zienswijze. De bestemming zal worden gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Een kwaliteitsverbetering is niet aan de orde gezien dat het een bestaande situatie betreft die enkel planologisch incorrect was in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Het voormalige agrarische bedrijf is beëindigd en op de locatie is een dierenkliniek ontwikkeld. In de ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling van de dierenkliniek ter plaatse is de benodigde landschappelijke inpassing bepaald en geborgd.
- b. Zorgvuldig ruimtegebruik, Veneind 2 Wintelre
We kunnen ons vinden in de zienswijze. De bestemming zal ter plaatse van het te verplaatsen bijgebouw (de loods) worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt een koppeling gelegd met de bestaande woning. Daarnaast zal op de verbeelding de landschappelijke inpassing worden opgenomen; deze wordt tevens vastgelegd in de regels zodat deze ook daadwerkelijk juridisch verankerd is en dat geborgd wordt dat de loods landschappelijk wordt ingepast.
- c. Besluit Zorgvuldige Veehouderij, Oirschotsedijk 5a/b
Bij veehouderijen moet altijd voldaan worden aan de BZV, ook wanneer de veestapel niet verandert. Het plan is, naar aanleiding van de ingediende zienswijze, getoetst aan de BZV. De toets is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De bestemming ter plaatse van Hapertseweg 11, Duizel wordt gewijzigd naar 'Maatschappelijk'.
- De bestemming ter plaatse van de loods nabij Veneind 2, Wintelre wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Tevens krijgen de gronden rondom de loods de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing'. Tevens wordt een tekening waarop de landschappelijke inpassing is weergegeven toegevoegd als bijlage bij de regels.
- De toets van de ontwikkeling ter plaatse van Oirschotsedijk 5a/b aan de BZV, wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

3. Bungalowpark Postelseweg, Eersel

Samenvatting

- a. De maximale oppervlakte voor de recreatiewoningen is 90 m². Om bij de tijd te zijn wil de indiener de woningen kunnen uitbreiden tot 105 m² (waarvan 15 m² overkapping). Een aangebouwde terrasoverkapping moet onder strenge beeldkwaliteit eisen worden toegestaan tot maximaal 15 m². Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening is dit nu niet mogelijk.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

- a. We kunnen ons vinden in de zienswijze. De percelen van de recreatiewoningen zijn dusdanig van omvang dat ook na realisatie van overkappingen sprake blijft van een groene omgeving waarin de recreatiewoningen opgaan in hun omgeving. Tevens zijn er op vergelijkbare parken ook meer mogelijkheden voor bebouwing, dan wel overkappingen.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze wordt overgenomen. Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat een terrasoverkapping van maximaal 15 m² mogelijk wordt gemaakt, onder de voorwaarde dat de overkapping passend is bij de uitstraling van de bungalow.

4. Postelseweg 179, Eersel

Samenvatting

- a. Adres Postelseweg 179
Indiener geeft aan dat het adres Postelseweg 179 niet correct is en dat het perceel op de verbeelding Postelseweg 179a betreft.
- b. Woonbestemming
In het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2017 heeft het perceel grotendeels een woonbestemming. In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is dit gewijzigd. Indiener is van mening dat de verruiming van de woonbestemming terecht is en geen probleem voor de inpassing in de omgeving vormt. De drie zijden van het perceel hebben nog steeds bestemming G-L (groenstrook). Door een kleine aanpassing van de beoogde herziening kan het door de indiener gewenste gebruik worden gerealiseerd.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

- a. Adres Postelseweg 179
De benaming van de locatie heeft te maken met het ruimtelijke plan van destijds, dat had de naam Herziening Postelseweg 179. Dit is voor de bestemmingsplanprocedure niet relevant.
- b. Woonbestemming
In het oorspronkelijke plan (Herziening Postelseweg 179) had het middendeel de bestemming 'Groen'. Abusievelijk is dit in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 omgezet in de bestemming 'Wonen'. Aangezien de gronden in gebruik zijn voor agrarische doeleinden is de bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening omgezet naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Het bestaande grondgebruik is in overeenstemming met deze bestemming. Indien indiener een ander gewenst gebruik voor ogen heeft dat niet past binnen deze bestemming zal hiervoor een separate procedure doorlopen moeten worden.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Achterste Donk 4, Vessem

Samenvatting

- a. Splitsing cultuurhistorische bebouwing
Om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' een regeling opgenomen. Indiëners geven aan dat de aanduiding voor cultuurhistorisch waardevolle panden geconcretiseerd dient te worden voor alle panden die als zodanig zijn benoemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Ook voor deze panden dient de regeling van toepassing te zijn zoals deze is opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Indiëners zijn van mening dat er sprake is van strijd met het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheid.
- b. Gezondheidsrisico's vanwege Vondereind 4-4B, Vessem
Indiëners zijn van mening dat ten onrechte wordt gesteld dat het woon- en leefklimaat zal verbeteren door uitbreiding met een nieuwe stal ter plaatse van Vondereind 4A omdat sprake is van een uitbreiding. De omgevingsbelasting zal toenemen door een groter aantal dieren en activiteiten bij het bedrijf. Onjuist is dat het GGD-advies een geurcirkel betreft. Het GGD-advies heeft enkel betrekking op gezondheidsrisico's.
Daarnaast achten indiëners de redenering onzorgvuldig. Er is door de GGD vastgesteld dat sprake is van een verhoogde incidentie van longaandoeningen in de omgeving van geitenhouderijen. Indiëners zijn van mening dat middels objectieve, onderbouwde gegevens aangetoond moet worden dat geen sprake is van gezondheidseffecten.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

a. Splitsing cultuurhistorische bebouwing

Op basis van uiterlijke kenmerken en bouwjaar is een overzicht gemaakt van panden die als cultuurhistorisch waardevol beschouwd kunnen worden. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat onnodige onderzoekskosten worden verricht, omdat niet alle cultuurhistorisch waardevolle panden gesplitst worden. Tevens zijn de panden die naar alle waarschijnlijkheid cultuurhistorisch waardevol zijn worden aangetast. Op basis van voorgaande is ervoor gekozen dat initiatiefnemers die een cultuurhistorisch waardevol pand in twee panden willen splitsen moeten aan tonen of daadwerkelijk sprake is van cultuurhistorische waarden en zo ja, welke waarden dit betreft. Wanneer daadwerkelijk sprake is van ontwikkelingen wordt de aanduiding cultuurhistorisch waardevol geconcretiseerd. De regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening heeft als doel om te zorgen dat cultuurhistorisch waardevolle panden beschermd worden. Hiervoor zijn regels opgenomen en is daarnaast bepaald dat onderzoek nodig is om aan te tonen of sprake is van cultuurhistorische waarden.

Nadat het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening is vastgesteld geldt de regeling voor alle panden die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid.

b. Vondereind 4-4B, Vessem

Ter plaatse van Vondereind 4A is een ontwerp wijzigingsplan in procedure om een nieuwe stal te plaatsen. De voorgenomen nieuwe stal is voorzien van een gecombineerde luchtwasser met een ammoniakreductie van 80,5%, geurreductie 45% en fijnstof 80%. Door een nieuw stalsysteem toe te passen verbetert de geuremissie ter plaatse van Vondereind 4-4B. Voorgaande blijkt uit een uitgevoerd geuronderzoek voor de toekomstige situatie.

De GGD heeft inderdaad adviezen gegeven omtrent nieuwe ontwikkelingen binnen een straal van 2 km nabij veehouderijen. Dit zijn echter adviezen en geen harde richtlijnen. Het gaat in dit geval om het legaliseren van een bestaande situatie. In de bestaande situatie wonen reeds twee gezinnen in de boerderij.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Mostheuvel 28, Wintelre

Samenvatting

- a. Indiener is van mening dat onvoldoende onderzocht is of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van Mostheuvel 27-27a onder andere vanwege de varkenshouderij van indiener (Mostheuvel 28). Daarnaast zijn andere veehouderijen nabij de ontwikkeling gelegen die effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de boerderij ter plaatse van Mostheuvel 27-27a. Ook dient volgens indiener onderzocht te worden of zijn bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, dit betreft de zogenaamde 'omgekeerde werking' van de Wet geurhinder en veehouderij. Indiener is van mening dat hij in zijn ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. Uit het geuronderzoek blijkt inderdaad dat de nieuwe woning niet voldoet aan de gemeentelijke geurverordening. De nieuwe woning kan daarom

planologisch niet worden toegestaan. Uit hetzelfde geuronderzoek blijkt ook dat de veehouderij aan de Mostheuvel 28 geen belemmeringen heeft in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Het volledige pand mag op basis van het vigerende bestemmingsplan voor woondoeleinden worden gebruikt. De bestaande bewoners zijn al gedurende lange periode woonachtig in het pand. Daarom wordt een persoonsgebonden overgangsrecht toegevoegd voor de huidige hoofdbewoner. Tevens zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen om, wanneer het plan in de toekomst wel kan voldoen aan de gemeentelijke geurnormen (bijvoorbeeld door wijzigingen ter plaatse van het bedrijf aan de Mostheuvel 28), de procedure te versimpelen.

Aanpassing bestemmingsplan

De aanduiding voor maximaal twee woningen verwijderen en op de locatie slechts één woning toestaan. Wel worden een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen en een afwijkingsmogelijkheid voor een tweede woning met als voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het pand geborgd zijn en voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Stokkelen 5,7 en 7a

Aanpassen verbeelding, toelichting en regels:

- De landschappelijke inpassing is niet correct opgenomen en wordt uitgebreid conform de bijlage bij de regels waarin de landschappelijke inpassing voor Stokkelen 5, 7 en 7a is weergegeven. Dit betekent dat aan de oost-, west- en zuidzijde van het perceel ook een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' wordt opgenomen.
- De aanduiding 'opslag 200 m²', wordt opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt hierbij aangegeven dat specifiek voor Stokkelen 5 een buitenopslag van maximaal 200 m² is toegestaan (conform het bestemmingsplan Buitengebied 2017).
- De bestemming wordt gewijzigd naar 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in plaats van de bestemming 'Bedrijf'.
- De resultaten van het aanvullend asbestonderzoek zullen worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Begrenzing plangebied

Aanpassen verbeelding:

- De begrenzing van buitengebied 2017, eerste herziening is niet overal correct. De begrenzing wordt overgenomen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Schadewijk 23

Aanpassen verbeelding en regels:

- Op de verbeelding zal de maximale bebouwde oppervlakte (1.500 m²) worden toegevoegd.
- Aan de regels wordt bij artikel 17.1.2 Schadewijk 23 toegevoegd aan de Staat van recreatieve voorzieningen.

Landgoed Heijbroeck

Aanpassen verbeelding:

- Eén van de bouwvlakken waar woningbouw was toegestaan in Landgoed Heijbroeck was per abuis niet opgenomen op de verbeelding. Dit bouwvlak wordt alsnog opgenomen. Daarnaast wordt het bouwvlak lichtelijk gedraaid zodat het bouwvlak in de zichtlijnen van het landgoed ligt.

Veneind 2/2a

Aanpassen verbeelding:

Ter plaatse van Veneind 2/2a zal op de verbeelding worden aangegeven dat het twee woningen betreft, conform het bestemmingsplan Buitengebied (2009). Dit is abusievelijk gewijzigd in het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Waterbergingsgebieden provincie Noord-Brabant

Aanpassen verbeelding:

- Op 30 oktober 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte gewijzigd vastgesteld en een kaartaanpassing doorgevoerd. Dit naar aanleiding van nieuwe berekeningen van Waterschap de Dommel voor de benodigde waterberging. Op basis hiervan is door Provinciale Staten de Derde wijzigingsverordening Verordening water Noord-Brabant vastgesteld. Op basis hiervan is de Verordening Ruimte aangepast omdat het ruimtebeslag voor waterbergingsgebieden is vergroot. De gewijzigde kaart moet integraal overgenomen worden in onderliggende bestemmingsplannen. De verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening wordt hier dan ook op aangepast.

ADVIES REGELING CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE PANDEN

Algemeen

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is voor cultuurhistorisch waardevolle panden een aanduiding opgenomen. De daarbij opgenomen mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen en het nodig hebben van een sloopvergunning biedt onvoldoende mogelijkheden om cultuurhistorisch waardevolle panden actief te beschermen. In de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is daarom een regeling opgenomen om deze cultuurhistorisch waardevolle panden te behouden en beschermen. Deze regeling is ter beoordeling voorgelegd aan Stichting de Brabantse Boerderij (conform het verzoek tijdens de gemeentelijke Commissievergadering van 11 september 2018). Op 8 oktober 2018 heeft Monumentenhuis Brabant b.v., waar de Stichting een onderdeel van is, een advies uitgebracht over de regeling.

Advies Monumentenhuis Brabant b.v.

De door de gemeente Eersel voorgestelde regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening bieden een goede basis voor de bescherming en het behoud van cultuurhistorische waardevolle panden in het buitengebied.

Het advies is om de verschillende begrippen 'beeldbepalend' en 'cultuurhistorisch waardevol' te duiden of, als er niet een specifiek onderscheid bedoeld wordt, slechts één van deze begrippen te gebruiken.

Daarnaast wordt gevraagd om ook aandacht te besteden aan het interieur omdat de voorgelegde regels enkel betrekking hebben op het exterieur van het object. Ook in het interieur kunnen zich cultuurhistorische waarden bevinden die het behouden waard zijn of het meewerken aan splitsing in twee woningen legitimeren met het oog op het behoud van cultuurhistorische waarden. Aangeraden wordt om daarom in de uit te voeren cultuurhistorische onderzoeken naast het exterieur ook het interieur te laten beschrijven.

Gemeentelijke reactie op het advies van Monumentenhuis Brabant b.v.

Monumentenhuis Brabant b.v. vraagt om een aantal regels te specificeren. Voor een deel kunnen wij ons hierin vinden daar waar het een verduidelijking van het begrip gevelindeling betreft. Ook zal de term beeldbepalende panden worden vervangen in cultuurhistorisch waardevolle panden.

Het Monumentenhuis Brabant b.v. stelde tevens voor om in artikel 3.2.2 de volgende aanpassing te doen: zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied in plaats van gelegen aan openbaar toegankelijk gebied. Het is echter lastig te beoordelen wanneer iets nog zichtbaar is en wanneer niet. Daarom is de bewoording 'gelegen aan openbaar toegankelijk gebied' gekozen. Wanneer uit het uit te voeren onderzoek naar cultuurhistorische waarden blijkt dat sprake is van andere gevels die cultuurhistorisch waardevol zijn dan kunnen daar door de gemeente in het kader van een ruimtelijke procedure alsnog nadere eisen aan worden gesteld.

Ook wordt voorgesteld om artikel 24.9.1 bullit a en artikel 49.1 bullit c als volgt te wijzigen:

- a. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven *cultuurhistorische waarden*;

Aangezien het naast cultuurhistorische ook om andere waarden kan gaan (bijvoorbeeld landschappelijke of aardkundige waarden) nemen we dit advies niet over. Afhankelijk van de locatie dient te worden bepaald welke waarden het betreft.

Bij de regel dat de verschijningsvorm van het pand niet mag worden aangetast wordt de vraag gesteld of dit voor het hele object geldt. Dit is inderdaad het geval wanneer de gevels allemaal cultuurhistorisch waardevol blijken.

Uit het uit te voeren onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van objecten dient tevens te blijken of sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken. Indien dat het geval is dat kan de maximale omvang van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden verruimd voor zover is aangetoond dat de betreffende bouwwerken daadwerkelijk cultuurhistorisch waardevol

zijn en daarmee behoudenswaardig. Indien dit niet het geval is, dan is 150 m² de maximale omvang aan bijbehorende bouwwerken.

Ten slotte adviseert het Monumentenhuis Brabant b.v. om ook het interieur in het onderzoek te laten beschrijven. Dit is wat ons betreft aan de initiatiefnemers maar zal niet als een verplichting worden opgelegd door de gemeente. Panden waarvan het interieur cultuurhistorisch waardevol is, zijn immers aangeduid als monument (rijks- of gemeentelijk monument). Wanneer sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand dat tevens is aangeduid als monument, dan zijn ook de aanwezige cultuurhistorische waarden in het pand beschermd, door de Erfgoedwet of de -verordening.

Aanpassingen bestemmingsplan

Artikel 3.2.2 wordt aangepast op basis van het advies van het Monumentenhuis Brabant b.v. (de wijzigingen zijn cursief weergegeven):

Lid e. de bestaande hoofdvorm (gothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling (*gevelopeningen en detaillering*), gelegen aan openbaar toegankelijk gebied dan wel de voorgevel, van cultuurhistorisch waardevolle panden zoals aangeduid ter plaatse van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' dienen gehandhaafd te blijven.

1. Een omgevingsvergunning voor bouwwerkzaamheden moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de *cultuurhistorische* waarden en hieraan door het stellen van nadere eisen niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de monumentencommissie.

Deze tekstuele aanpassingen zullen tevens worden doorgevoerd in de artikelen: 4.2.2 / 5.2.2 / 6.2.7 / 7.2.7 / 8.2.6 / 14.2.6 / 15.2.6 / 17.2.5a / 24.2.6.