

GEMEENTE NUENEN, GERWEN EN NEDERWETTEN

Bestemmingsplan Buitengebied, 2e Herziening

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.3.	Opzet 2 ^e herziening.....	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BELEIDSKADERS	5
2.1.	Hoofdpijnen provinciaal beleid	5
2.2.	Hoofdpijnen gemeentelijk beleid	9
3.	CORRECTIEVE AANPASSINGEN	12
3.1.	Laar ong. (blad 1)	12
3.2.	Laar ong (naast 17) (blad 2).....	13
3.3.	Alvershool 1 (blad 5)	14
3.4.	De Geer ong. (blad 6).....	16
3.5.	Boord (blad 7).....	18
3.6.	Recreatiewoningen Lieshoutseweg 45, 49a, 49b, 49c en 49d, Rullen 12a. (blad 9).....	19
3.7.	Lieshoutseweg 51 (blad 9)	21
3.8.	Evenementen (blad 10)	22
3.9.	Laar 86 (blad 11)	25
3.10.	Laar 76 (blad 13)	27
4.	HOOL 9 (BLAD 3)	29
4.1.	Inleiding	29
4.2.	Voornemen.....	29
4.3.	Beleid.....	30
4.4.	Milieu	33
4.5.	Nieuwe bestemmingsregeling	35
5.	ALVERSHOOL 7 (BLAD 4)	37
5.1.	Inleiding	37
5.2.	Voornemen.....	38
5.3.	Beleid.....	38
5.4.	Milieu	42
5.5.	Nieuwe bestemmingsregeling	43
6.	COLLSEWEG 47 (BLAD 8)	45
6.1.	Inleiding	45

6.2.	Voornemen.....	46
6.3.	Beleid.....	47
6.4.	Milieu	49
6.5.	Nieuwe bestemmingsregeling	52
7.	SOETERBEEK 3 (BLAD 12)	53
7.1.	Inleiding	53
7.2.	Voornemen.....	54
7.3.	Beleid.....	55
7.4.	Milieu	61
7.5.	Nieuwe bestemmingsregeling	63
8.	JURIDISCHE TOELICHTING	66
8.1.	Planopzet	66
8.2.	Regeling	67
9.	PROCEDURE	69
9.1.	Vooroverleg en inspraak	69
9.2.	Zienswijzen.....	69

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan buitengebied is in oktober 2008 door de gemeenteraad van Nuenen, Gerwen en Nederwetten vastgesteld. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie Noord-Brabant aan enkele punten goedkeuring onthouden en heeft de Raad van State een uitspraak gedaan. Daarnaast zijn door de gemeente op een aantal punten fouten in het bestemmingsplan opgemerkt. Voorliggend plan voorziet in passende bestemmingen voor de locaties waarvoor dit van toepassing is. Naast het herstellen van deze punten is het de bedoeling dat een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk wordt gemaakt.

Deze herziening bevat een tweetal onderdelen:

- Correctieve herziening (ambtshalve en als vervolg op de uitspraak van de Raad van State);
- Een viertal nieuwe ontwikkelingen op de adressen:
 - Hool 9;
 - Alvershool 7;
 - Collseweg 47;
 - Soeterbeek 3.

Voorliggende onderbouwing beschrijft eerst een algemeen beleidskader. Bovengenoemde onderdelen zullen vervolgens in onderhavige toelichting hoofdstuksgewijs nader worden toegelicht.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008

Het vigerende bestemmingsplan in het buitengebied is het Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen. Dit plan is vastgesteld op 2 oktober 2008.

Het Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen bevat integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied. Het bestemmingsplan kent twee belangrijke doelen, te weten:

1. het beschermen van bestaande waarden en belangen;
2. het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

Met het opstellen ervan heeft de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten er voor gezorgd dat haar beleid voor het grootste deel van haar buitengebied weer geactualiseerd is.

1.3. Opzet 2^e herziening

In voorliggende herziening is onderscheid gemaakt tussen het correctieve gedeelte en de nieuwe ontwikkelingen.

Wat betreft de correctieve herziening is het uitgangspunt geweest om alleen die zaken aan te passen uit het vigerend plan, die aanpassing vergen. De bestemmingsregeling voor deze locaties sluit direct aan op het vigerend plan. Ten opzichte van de vigerende regeling worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

De nieuwe ontwikkelingen omvat een serie van ruimtelijke plannen voor ontwikkelingen die in het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk waren. Het betreffen met name functiewijzigingen.

Wat betreft de regeling is waar mogelijk aangesloten op het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is onderbouwd hoe de betreffende ontwikkeling aansluit op het provinciale beleid.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2: beschrijft kort de hoofdpunten uit het provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3: beschrijft de correctieve aanpassingen

Hoofdstuk 4: licht het plan en de bestemmingsregeling voor Hool 9 toe

Hoofdstuk 5: beschrijft het plan voor de Alvershool 7

Hoofdstuk 6: beschrijft de bestemmingswijziging voor Collseweg 47

Hoofdstuk 7: beschrijft de ruimte voor ruimte ontwikkeling op Soeterbeek 3

Hoofdstuk 8: geeft een toelichting op het juridische deel van het plan, de regels en verbeelding.

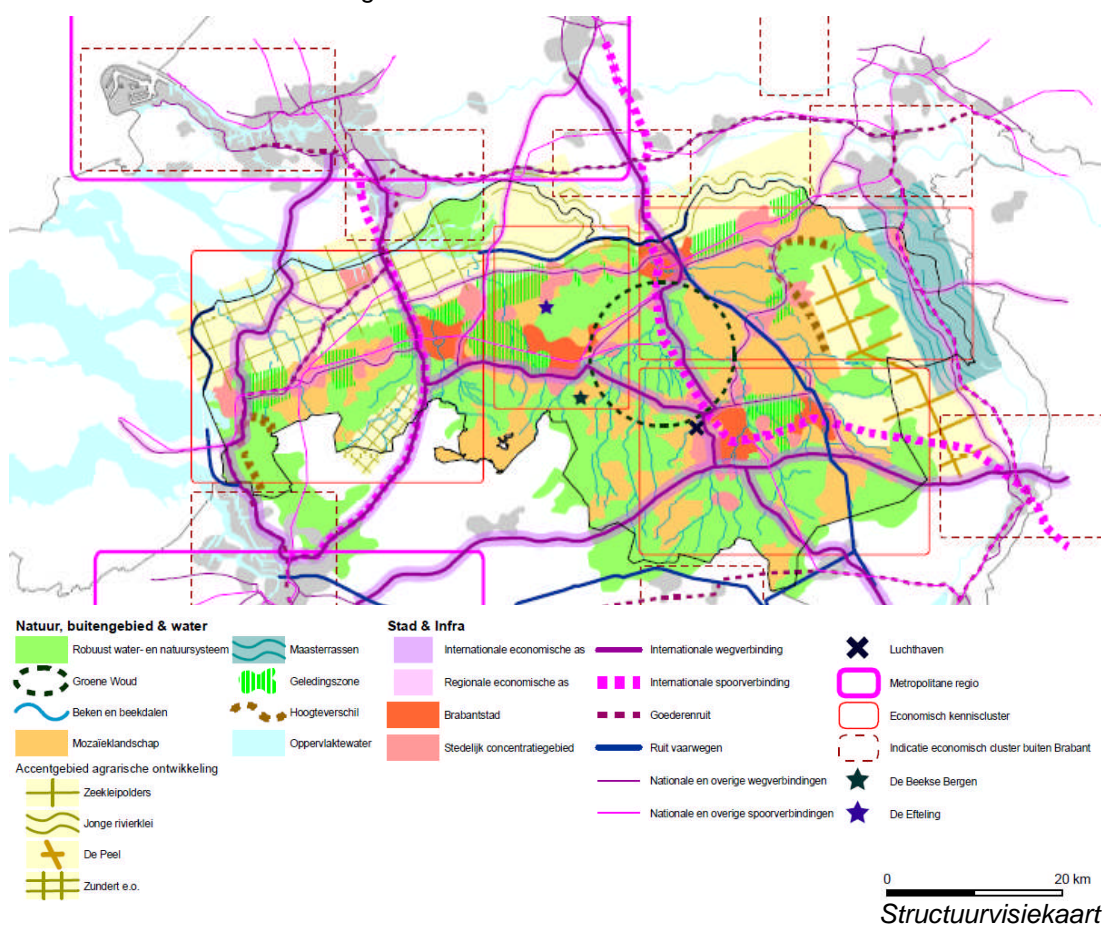
Hoofdstuk 9: beschrijft de doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Hoofdpijnen provinciaal beleid

Structuurvisie

De provincie Brabant heeft op 1 oktober 2010 de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de hoofdpijnen van het beleid tot 2025. In de structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. Hieruit volgt de onderstaande ruimtelijke ontwikkelingsvisie.



Nuenen ligt in deze visie in de geleidingszone. De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitlooptgebied.

Onderdeel van de visie zijn de gebiedspaspoorten. Hierin is per regio uitgewerkt wat de kenmerkende gebiedskwaliteiten en de ambities zijn. Voor de regio Meierij geldt ondermeer dat mogelijkheden geboden moeten worden voor menging van functies in buitengebied en verbreding

van de landbouw. Ontwikkelingen dienen in samenhang met het versterken van het landschap plaats te vinden.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna te noemen: Verordening ruimte) is een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1. van de Wet ruimtelijke ordening, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In deze verordening zijn algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In voorliggend plan is per locatie aandacht besteed aan de Verordening ruimte. Indien nodig is het plan op de Verordening ruimte aangepast.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Ruimtelijke kwaliteit is het respectvol omgaan met de aanwezige kwaliteiten van een gebied. Het gaat hierbij om aandacht voor de kwaliteit van een nieuwe ingreep en aandacht voor de ontwikkeling van de locatie. In de provinciale Verordening ruimte is hiertoe de *'zorgplicht'* opgenomen (artikel 2.1). Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is in de Verordening ruimte het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot *'kwaliteitsverbetering van het landschap'* (artikel 2.2). De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe.

Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen incl. archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente ontwikkelt hiertoe nog nader gemeentelijk beleid, waarin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied.

Hieronder wordt in verband hiermee voor dit bestemmingsplan ingegaan op de gebiedswaarden en kwaliteitsverbetering in het buitengebied van Nuenen.

Gebiedswaarden en kwaliteitsverbetering buitengebied Nuenen

Het buitengebied van Nuenen kent een sterke verwevenheid van landbouw, natuur, wonen, watersystemen en recreatie. In het gemeentelijke beleid ten aanzien van het buitengebied wordt ingespeeld op deze verwevenheid en wordt getracht deze te behouden en uit te bouwen. Er wordt enerzijds gestreefd naar verbetering en verbreding van de agrarische gebruiksmogelijkheden en anderzijds naar versterking van natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Hierbij is de realisatie van het Rijk van Dommel en Aa een belangrijke doelstelling van de gemeente. De gemeente streeft naar:

- het behouden én versterken van de essentiële cultuurhistorische waarde van het natuurrijke *cultuurlandschap*. Bebouwing en erfinrichting moeten in maat en vorm zoveel mogelijk aansluiten bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorie van het landschap. De historische (land)wegen, structuur en waardevolle morfologie moeten zoveel mogelijk worden behouden evenals de bestaande groenstructuren en perceelsscheidingen;
- het beschermen en versterken van de *natuurwaarden*. Beheer van bos moet zoveel mogelijk op ecologische basis plaatsvinden. Biodiversiteit moet zoveel mogelijk worden vergroot;
- het verbeteren van de *recreatieve gebruiksmogelijkheden* (waarbij vooral wordt gedacht aan 'groene' vormen van recreatie). De gemeente wil actief meewerken aan bevordering van extensief recreatief gebruik via de ontsluiting van het gebied voor voetgangers en fietsers;
- het verbeteren van de *ecologische relaties* tussen de natuurgebieden. Bestaande en geplande ecologische verbindingzones langs beken moeten worden versterkt/ontwikkeld. Ontsnippering draagt eveneens bij aan het verbeteren van de ecologische relaties. Aan de ene kant beschermt het bestemmingsplan de bestaande natuurlijke kwaliteiten. Aan de andere kant is herstel en ontwikkeling mogelijk door afstemming op de meer uitvoeringsgerichte plannen zoals het Reconstructieplan, de Intergemeentelijke

Structuurvisie Rijk van Dommel en Aa en het Landschapsontwikkelingsplan De Peel. De Gemeente Nuenen heeft de Europese oproep "Countdown 2010" ondertekend waarmee ze zich verplicht om zich extra in te zetten voor het bevorderen/ versterken van de biodiversiteit. De uitvoering is geborgd in het actieprogramma De Das waarbinnen de gemeente samenwerkt met een groot aantal organisaties. De gemeente streeft dan ook naar een toename van de gebiedskwaliteiten c.q. toename van de biodiversiteit. Met het bestemmingsplan wordt in dit kader echter geen actief beleid gevoerd, wel worden bestaande en nieuwe projecten ruimtelijk gefaciliteerd. De algemene lijn van Nuenen in dit bestemmingsplan is dat de waarden van groot belang zijn voor de omgevingskwaliteit. Waarden komen terug in de hoofdbestemmingen en daaraan gekoppelde bouw-, ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden; specifieke waarden worden apart beschermd door een aan de waarde gekoppeld omgevingsvergunningenregime voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

- De gemeente erkent de belangrijke rol van de landbouw in het buitengebied. Gestreefd wordt naar een duurzaam perspectief voor de landbouwsector waarbij "verbreding" en "kwaliteitsproductie" voorop staan. Deze beleidsuitgangspunten passen goed binnen de ontwikkeling van Het Rijk van Dommel en Aa bij behoud en/of versterking van de kernkwaliteiten van het gebied, zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk.

Ten aanzien van de ontwikkelingskansen in de agrarische sector wordt gestreefd naar extensivering van grondgebonden bedrijven en het creëren van mogelijkheden voor zowel verbrede als (reguliere) duurzame landbouw. Intensievere vormen van landbouw passen minder in het buitengebied van Nuenen, maar worden gerespecteerd binnen de randvoorwaarden van duurzaamheid.

Het bestemmingsplan moet duidelijk en eenduidig zijn richting gebruikers en bewoners van het buitengebied, maar moet eveneens flexibel genoeg zijn om in te kunnen spelen op gewenste en verwachte ontwikkelingen. In deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 zijn dan ook op lokale schaal ontwikkelingen mogelijk, mits daarbij de waarden van het buitengebied er per saldo op vooruit gaan en een toename van ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt is.

Bij het toestaan van ontwikkelingen, door het verruimen van de beleidsruimte, zal dus niet alleen gecompenseerd moeten worden, maar zal ook conform de wens van de provincie een ontwikkeling op gang moeten komen die is gericht op een versterking van de gebiedswaarden. Bij functiewijziging, bouwblokvergroting (via wijziging) en afwijken van bouw- en gebruiksregels wordt per geval bekeken of artikel 2.2 van de Verordening ruimte van toepassing is, en zo ja, op welke manier invulling

gegeven wordt aan dit artikel. Dit in verband met lopende (regionale) overleggen inzake te maken afspraken met de Provincie in het kader van de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Reconstructieplan De Peel

In het Reconstructieplan De Peel is conform de Reconstructiewet ondermeer de integrale zonering van de intensieve veehouderij opgenomen. De bedoeling van deze integrale zonering is het planologisch reguleren van de intensieve veehouderij. Naast het terugdringen van deze bedrijfstak in kwetsbare gebieden worden tevens in andere gebieden, die hier ruimtelijk en milieutechnisch voor geschikt zijn, juist mogelijkheden geboden voor de bedrijfstak.

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied is het reconstructieplan, inclusief de herziening uit 2008, opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op de regeling uit het vigerende bestemmingsplan en daarmee op het reconstructieplan.

Beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte

De oorspronkelijke regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in het buitengebied. In de verbrede aanpak is deze regeling eveneens van toepassing voor bedrijven anders dan intensieve veehouderijen. De verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte is op 27 juni 2006 vastgesteld.

De regeling houdt met betrekking tot intensieve veehouderijen in dat ten minste 1000 m² aan stallen moet worden gesloopt en de milieurechten ingeleverd dienen te worden. In ruil mag een woning worden gebouwd in de kernrandzone of binnen een bebouwingscluster. Door de bouw van een nieuwe woning mogen agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beknot. Verder moeten cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt worden. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

2.2. Hoofdpijnen gemeentelijk beleid

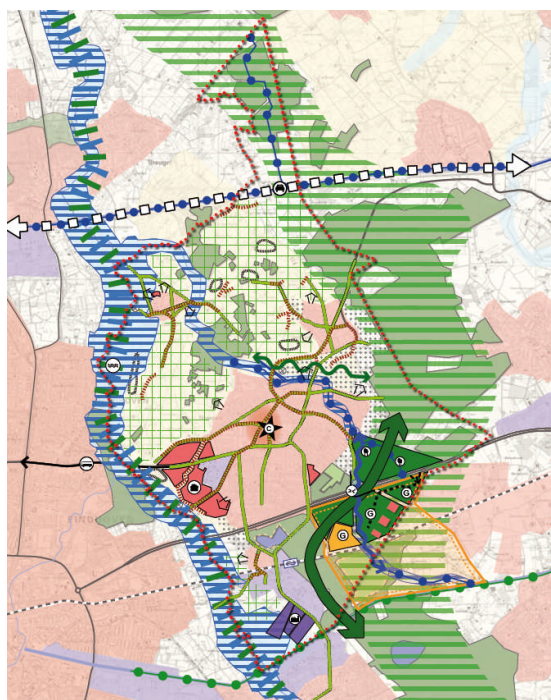
Structuurvisie

De gemeente heeft een structuurvisie opgesteld. Doel is te voorkomen dat binnen de hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt.

De volgende stappen zijn hiervoor doorlopen:

1. Opstellen van een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco).
2. Vaststellen van een ruimtelijk-functioneel programma voor de middellange en korte termijn.
3. Ontwerpen van een ontwikkelingsplan voor de korte termijn
4. Beschrijven van een uitvoeringsplan voor de korte termijn.

Op dit moment zijn de eerste twee stappen gedeeltelijk doorlopen. Er is een ruimtelijk casco en een projectenlijst vastgesteld. In onderstaande afbeelding is het ruimtelijk casco verbeeld.



Structuurvisiekaart

Waterplan Nuenen

De gemeente Nuenen, Waterschap De Dommel, Provincie Noord-Brabant en Brabant Water hebben samen een waterplan opgesteld voor het grondgebied van de gemeente Nuenen.

In dit plan wordt het diverse waterbeleid van hogere niveaus geanalyseerd en hieruit wordt een opgave voor het gemeentelijk niveau geformuleerd. Voor het landelijk gebied houdt dit in dat de verbetering van de habitat voor flora en fauna een belangrijk doel is. Dit komt tot uitdrukking in het herstel van de natte natuur in de natuurparels, de aanleg van de ecologische verbindingzones, de aanleg van vispassages en bijvoorbeeld het instellen van attentiegebieden. Ook speelt nadrukkelijk het zoeken naar en het inrichten van locaties voor waterberging evenals het implementeren van grondwaterneutraal

bouwen. Vasthouden, bergen en dan pas afvoeren blijft de komende jaren centraal staan.

De gemeentelijke opgaves zijn vervolgens in een visie omgezet. De relevante hoofdpunten uit de visie zijn:

- Alle nieuwe ontwikkelingen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel
- Het regenwater afkomstig van verharding wordt geïnfiltreerd in de bodem zodat de grondwateraanvulling toeneemt zonder dat dit leidt tot grondwateroverlast
- Aanwezig oppervlaktewater wordt ingezet voor waterberging waardoor de afvoerpiek naar de rivieren en beken wordt verkleind
- Waterberging wordt zoveel mogelijk gecombineerd met de inrichting van zones voor flora en fauna met recreatief medegebruik
- Bij de inrichting van waterpartijen nadrukkelijker rekening wordt gehouden met flora, fauna en recreatief medegebruik
- Door twee nieuwe waterverbindingen tussen de kern Nuenen en de Kleine Dommel worden stad en land verbonden. Dit biedt kansen voor recreatie, flora en fauna.

3. CORRECTIEVE AANPASSINGEN

3.1. Laar ong. (blad 1)

Aanleiding

Aan het Laar ong. is een hoveniersbedrijf gelegen. Op het perceel is binnen het bouwvlak een bedrijfswoning toegestaan. Echter het perceel bestaat uit twee bouwvlakken. De gemeente vindt het niet gewenst als op het achterste bouwvlak een woning wordt geplaatst. Daarom wordt de planologische regeling voor dit perceel aangepast.

Vigerende regeling

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en niet-agrarische bedrijven' met aanduiding hoveniersbedrijf. Tevens is het gebied aangeduid als gebied met historische verkaveling.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en behoort tot het recreatief ontwikkelingsgebied.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zoneringen gelegen:

- Zoekgebied verstedelijking kernen landelijk gebied
- Extensiveringsgebied
- Agrarisch gebied

De beperkte wijziging van de bouwmogelijkheden binnen het bestaande bouwvlak sluit aan bij de Verordening ruimte.

Nieuwe bestemmingsregeling

Voor de woning aan de straatzijde is de bestemming Wonen opgenomen. Voor het hoveniersbedrijf aan de achterzijde van het perceel is de bestemming Bedrijf opgenomen, met een nadere aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. In de regels is aangegeven dat hier geen bedrijfswoning is toegestaan.

De regeling voor het perceel is verder ongewijzigd gebleven ten opzichte van het vigerende plan. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn niet overgenomen, omdat de regeling behorende bij de aanduidingen niet van toepassing is op een bedrijfsbestemming.

3.2. Laar ong (naast 17) (blad 2)

Aanleiding

In 2008 is voor het betreffende perceel een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 lid 1 WRO doorlopen. Hiermee zijn ter plaatse twee Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan. Inmiddels is een bouwvergunning verleend voor de bouw van de woningen.

Vigerend plan

In het vigerend plan heeft het betreffende gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch met Landschappelijke waarden'. Daarnaast betreft het een gebied met historische verkaveling.

Plankaart 2 laat zien dat het gebied in het extensiveringsgebied is gelegen. Het gebied heeft ten dele indicatieve archeologische waarden en maakt deel uit van het recreatief ontwikkelingsgebied.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zonerings gelegen:

- Zoekgebied verstedelijking kernen landelijk gebied
- Extensiveringsgebied

- Agrarisch gebied
- Cultuurhistorisch vlak

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied, die bescherming behoeven, zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de parcelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige parcelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

Op het perceel zijn de betreffende cultuurhistorisch waardevolle kenmerken niet aanwezig. Derhalve is er geen specifieke regeling voor cultuurhistorische waarden voor het betreffende perceel opgenomen.

Nieuwe bestemmingsregeling

Op het perceel worden de twee woningen bestemd, conform de verleende vrijstelling en bouwvergunning.

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn niet overgenomen, omdat de regeling behorende bij de aanduidingen niet van toepassing is op een woonbestemming.

3.3. Alvershool 1 (blad 5)

Aanleiding

Alverhool 1 heeft in het bestemmingsplan een aanduiding manege gekregen voor het gehele bestemmingsvlak. Dit houdt in dat de geurcontour berekend wordt vanaf de voorzijde van het perceel, alhoewel hier geen activiteiten of inrichtingen zijn. Vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende woningen is het wenselijk de geurcontour rond de manege aan de Alvershool 1 te beperken.

Vigerende bestemmingsregeling

Het betreft een bedrijf met de bestemming 'Recreatieve- en Horecadoeleinden' en is aangeduid als zijnde manege. Aan de straatzijde van het perceel is een landschapselement aangeduid.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en behoort tot het recreatief ontwikkelingsgebied. Daarnaast maakt het perceel deel uit van een bebouwingsconcentratie.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuene 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zonerings gelegen:

- Zoekgebied verstedelijking- Stedelijk concentratiegebied
- Agrarisch gebied
- Extensiveringsgebied

Het verkleinen van het bouwvlak voor bedrijfsbebouwing is niet in strijd met de Verordening ruimte.

Nieuwe bestemmingsregeling

Het perceel krijgt de bestemming 'Recreatie' met de aanduiding manege. In de regeling wordt aangesloten op de bestaande bestemmingsregeling. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn niet overgenomen, omdat de regeling behorende bij de aanduidingen niet van toepassing is op de recreatieve bestemming.

Binnen het bestemmingsvlak wordt een bouwvlak opgenomen aan de achterzijde van het perceel. Bedrijfsmatige activiteiten mogen alleen binnen dit bouwvlak plaatsvinden. Op deze wijze is uitgesloten dat activiteiten met een geurcontour op het voorste gedeelte van het erf geplaatst kunnen worden.

3.4. De Geer ong. (blad 6)

Aanleiding

In 2008 is een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 lid 1 WRO toegepast met als doel het toestaan van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Destijds hebben de initiatiefnemers gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het kopen van een bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Het voornemen heeft vanaf 24 juli 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor de inspraak volgens artikel 19a WRO. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Derhalve is vrijstelling verleend voor de bouw van twee woningen. Inmiddels is ook een bouwvergunning toegekend voor de bouw van de woningen.

Vigerende regeling

In het vigerend plan heeft het betreffende gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch met Landschappelijke waarden'. Daarnaast is het gebied gelegen in de beschermingszone natte natuurparel en gebied met historische verkaveling.

Plankaart 2 laat zien dat het gebied in het extensiveringsgebied is gelegen. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en maakt deel uit van een bebouwingsconcentratie.



Bestemmingsplan Buitengebied Nueneu 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zoneringen gelegen:

- Extensiveringsgebied
- Groenblauwe mantel
- Attentiegebied EHS
- Cultuurhistorisch vlak

De Ruimte voor Ruimte-woningen zijn reeds planologisch toegestaan. De bestemmingsregeling sluit aan op de doorlopen procedure en het

vigerende bestemmingsplan. Derhalve is het plan niet in strijd met de Verordening ruimte.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de ligging binnen het attentiegebied EHS.

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied die bescherming behoeven zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de parcelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige parcelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt. Dit betreft in onderhavig geval de parcelering.

Nieuwe bestemmingsregeling

Op het perceel worden de twee woningen bestemd voor Wonen conform de verleende vrijstelling en bouwvergunning. Voor de woningen is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte' opgenomen. Hiervoor geldt een aantal specifieke bouwregels, die afwijken van de bouwregels voor de overige woningen.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor de betreffende gronden is voor het wijzigen van de perceelsindeling een omgevingsvergunning vereist.

De dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied EHS is opgenomen ter bescherming van de ecologische waarden in de omgeving.

De overige in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn niet overgenomen, omdat de regeling behorende bij de aanduidingen niet van toepassing is op de recreatieve bestemming.

3.5. Boord (blad 7)

Aanleiding

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied hebben de tuinen bij enkele woningen aan de Boord een agrarische bestemming gekregen. Tuinen horen als Wonen te worden bestemd.



Luchtfoto

Vigerende regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied hebben de tuinen de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Tevens hebben de percelen de aanduiding historische verkaveling. De grens van het gebied heeft de aanduiding waterloop.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft, het een gebied met indicatieve archeologische waarden betreft en dat de woningen deel uitmaken van een bebouwingsconcentratie.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zonerings gelegen:

- Extensiveringsgebied

- Groenblauwe mantel
- Cultuurhistorisch vlak

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied die bescherming behoeven zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de parcelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige parcelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

Op het perceel zijn de betreffende cultuurhistorisch waardevolle kenmerken niet aanwezig. Derhalve is er geen specifieke regeling voor cultuurhistorische waarden voor het betreffende perceel opgenomen.

Het betreft een bestaand gebruik. Derhalve is er geen sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte.

Nieuwe bestemmingsregeling

De tuinen krijgen in de nieuwe regeling de bestemming 'Wonen', in plaats van de agrarische bestemming. Hiertoe wordt de bestemming wonen uitgebreid tot de perceelsgrens.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor de betreffende gronden is voor het wijzigen van de perceelsindeling een omgevingsvergunning vereist.

3.6. Recreatiewoningen Lieshoutseweg 45, 49a, 49b, 49c en 49d, Rullen 12a. (blad 9)

Aanleiding:

Tijdens de raadsvergadering van 2 oktober 2008 heeft de raad per amendement besloten om de recreatiewoningen aan de Lieshoutseweg, waarvan de bewoners een brief van de wethouder hadden gekregen, te bestemmen als woondoeleinden. Dit ondanks de ligging in de EHS.

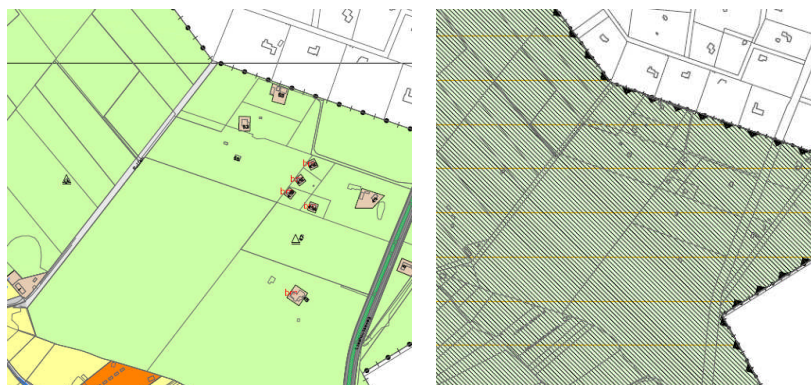
De Raad van State heeft uitgesproken dat deze woningen een bestemming moeten krijgen als recreatiewoning gezien het beleid voortvloeiend uit een brief van het ministerie van VROM uit 2003.

Rullen 12a is als recreatiewoning bestemd, maar met daaraan een persoonsgebonden overgangsrecht gekoppeld. Bij de wijze van bestemmen is geen rekening gehouden met de brief van de wethouder, waardoor deze woning anders dan de andere recreatiewoningen aan de Lieshoutseweg is bestemd. Vanwege onzorgvuldig handelen heeft de Raad van State het besluit vernietigd.

Vigerende regeling

De recreatiewoningen zijn gelegen binnen de bestemming 'Bos' en Natuur. De recreatiewoningen zelf hebben de bestemming 'Wonen'. Rullen 12a vormt hierop een uitzondering en heeft reeds een aanduiding recreatiewoning binnen de bestemming 'Bos'. Echter, aan de aanduiding recreatiewoning is een persoonsgebonden overgangsrecht gekoppeld.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en behoort tot het recreatief ontwikkelingsgebied.

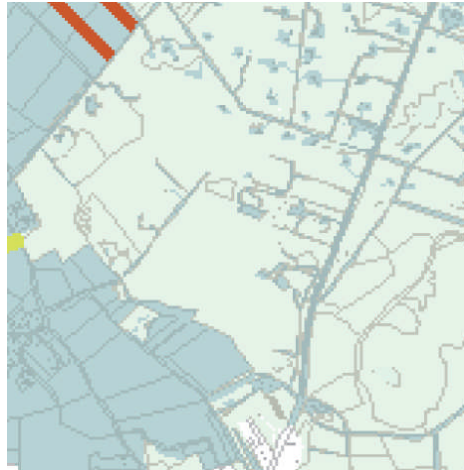


Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locaties zijn volgens de Verordening ruimte in de volgende zoneringen gelegen:

- Extensiveringsgebied
- EHS/ groenblauwe mantel



Uitsnede Verordening ruimte 2011- Natuur en landschap

Zoals bovenstaande kaart laat zien zijn veel van de recreatiewoningen aangeduid als Groenblauwe mantel. De omringende bosgebieden zijn daarentegen aangeduid als EHS.

Nieuwe bestemmingsregeling

De betreffende panden krijgen de bestemming 'Natuur' met de aanduiding recreatiewoning. Daarnaast wordt middels een dubbelbestemming aangegeven dat er sprake is van indicatieve archeologische waarden, conform het vigerende plan.

3.7. Lieshoutseweg 51 (blad 9)

Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan is in de onderbouwing aangegeven dat er voor Lieshoutseweg 51 een handhavingstraject werd ingesteld. Aanleiding hiervoor was dat de recreatiewoning was opgericht zonder bouwvergunning en tevens permanent bewoond werd.

Uit onderzoek is gebleken dat de Lieshoutseweg 51 wel over een bouwvergunning beschikte d.d. 4 november 1957. Destijds is een bouwvergunning verleend voor een weekendhuisje met de afmeting 7,84 bij 8,96 meter.

Vigerende regeling

De recreatiewoning heeft de bestemming 'Bos en Natuur'. Er is geen aanduiding of bestemming opgenomen voor de recreatiewoning.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en behoort tot het recreatief ontwikkelingsgebied.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zoneringen gelegen:

- Extensiveringsgebied
- EHS/ groenblauwe mantel

Het betreffen bestaande recreatiewoningen, derhalve is de bestemming niet in strijd met de Verordening ruimte.

Nieuwe bestemmingsregeling

Vanwege de aanwezigheid van de bouwvergunning, wordt de recreatiewoning alsnog positief bestemd. Er wordt binnen de bestemming 'Natuur' de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. In de regeling wordt vastgelegd dat ter plekke een recreatiewoning is toegestaan. De archeologische waarden worden middels een dubbelbestemming beschermd.

3.8. Evenementen (blad 10)

Aanleiding

Aan de Rijt is een weiland gelegen, dat in de winter als ijsbaan kan fungeren. Het betreft een verdiept weiland waar in de winter water op gespoten wordt. Het is gewenst dat dit weiland tevens gebruikt kan worden voor andere tijdelijke evenementen.

Het gebruik voor evenementen is niet geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied.

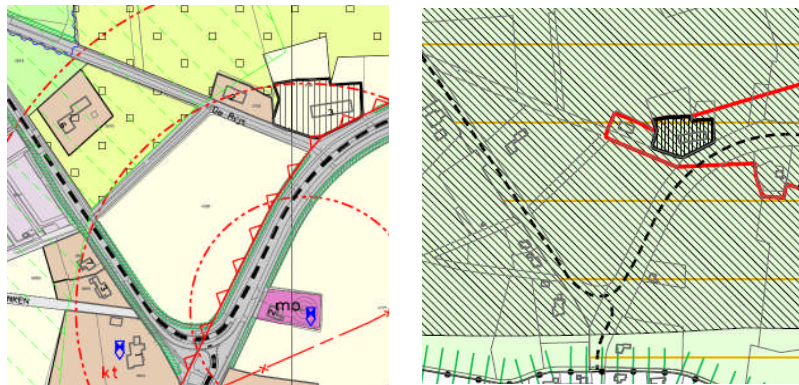


Luchtfoto

Vigerende bestemmingsregeling

In het vigerend plan heeft het betreffende gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch met Landschappelijke waarden'. Daarnaast betreft het een gebied met historische verkaveling en maakt het deel uit van de molenbiotoop.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied en recreatief ontwikkelingsgebied betreft. Daarnaast is er sprake van indicatieve archeologische waarden.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zonerings gelegen:

- Groenblauwe mantel
- Extensiveringsgebied
- Cultuurhistorisch vlak

Het gebruik van het land als ijsbaan en voor andere tijdelijke evenementen is niet in strijd met de Verordening ruimte. Er wordt geen mogelijkheid geboden tot het oprichten van permanente bebouwing. Daarnaast is het verdiepte weiland reeds bestaand.

De bestemmingsregeling voor het perceel is aangepast op de ligging binnen de groenblauwe mantel.

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied die bescherming behoeven zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de percelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige percelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt. Dit betreft in onderhavig geval de percelering.

Nieuwe bestemmingsregeling

Het perceel wordt bestemd tot Agrarisch met Waarden - 2. De regeling sluit aan op de bestaande bestemmingsregeling en de Verordening ruimte. Binnen deze bestemming worden echter in beperkte mate ook evenementen, waaronder gebruik als ijsbaan, mogelijk gemaakt.

De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' (cw) is opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' regelt de bescherming van eventuele archeologische waarden.

Verder is de molenbiotoop beschermd middels een vrijwaringszone.

Binnen een afstand van 100 m tot de molen (aangeduid met 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1') zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan. Vanaf 100 m tot de molen (aangeduid met 'vrijwaringszone molenbiotoop 2') mag de bouwhoogte van bouwwerken op basis van het bestemmingsplan Buitengebied niet meer bedragen dan een via een formule berekende hoogte, afhankelijk van de afstand tot de molen. Op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' zijn ter plaatse echter geen hogere bouwwerken toegestaan dan middels de berekening

zouden zijn toegestaan, zodat hiervoor geen aanvullende regeling is opgenomen. Wel geldt voor zowel de 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' als voor de 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijn, of werkzaamheden, die de werking van de molen (als werktuig en beeldbepalend element) kunnen beïnvloeden. Tenslotte is een dubbelbestemming opgenomen teneinde de waarde als attentiegebied EHS te beschermen.

3.9. Laar 86 (blad 11)

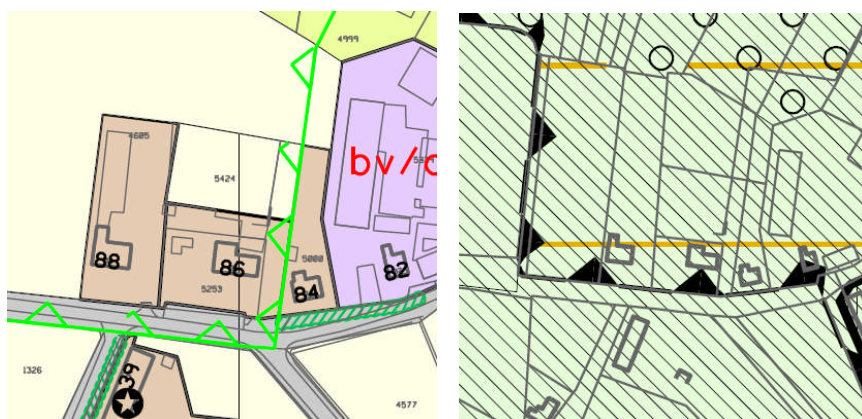
Aanleiding

De tuin bij de woning aan Laar 86 heeft in het bestemmingsplan buitengebied geen woonbestemming gekregen, maar een agrarische bestemming. Het perceel is echter wel in gebruik als tuin. Tevens staan enkele bijgebouwen op het betreffende gedeelte van de tuin.

Vigerende bestemmingsregeling

In het bestemmingsplan Buitengebied hebben de tuinen de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Tevens heeft het perceel de aanduiding aardkundig waardevol gebied.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en behoort tot het recreatief ontwikkelingsgebied.



Bestemmingsplan Buitengebied Nueneu 2008 (plankaart 1 en 2)

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zoneringsen gelegen:

- Boringvrije zone

- Cultuurhistorisch vlak
- Extensiveringsgebied
- Groenblauwe mantel

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied die bescherming behoeven zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de parcelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige parcelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt. Dit betreft in onderhavig geval de parcelering.

Ten aanzien van de boringvrije zone geeft de Verordening ruimte aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringvrije zone mede strekt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

Nieuwe bestemmingsregeling

De tuin krijgt in de nieuwe regeling de bestemming 'Wonen', conform het bestaande gebruik. Hiertoe wordt de bestemming 'Wonen' uitgebreid tot de perceelsgrens.

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen zijn niet overgenomen, omdat de regeling behorende bij de aanduidingen niet van toepassing is op de woonbestemming. Wel is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor de betreffende gronden is voor het wijzigen van de perceelsindeling een omgevingsvergunning vereist.

Ook is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringvrije zone' opgenomen. Hiervoor is geregeld dat het niet is toegestaan om boringen te verrichten die de ondoorlatende laag van de bodem aantasten.

3.10. Laar 76 (blad 13)

Aanleiding

Gedurende de planprocedure voor het bestemmingsplan buitengebied heeft de gemeente een zienswijze ontvangen ten aanzien van het adres Laar 76. In de zienswijze wordt verzocht het bestemmingsvlak met de bestemming 'Recreatie' te vergroten zodat de aangevraagde paardenstal en koetshuis tbv de minicamping ook in de bestemming 'Recreatie' vallen. Het bestemmingsvlak kwam niet overeen met de verleende vrijstelling.

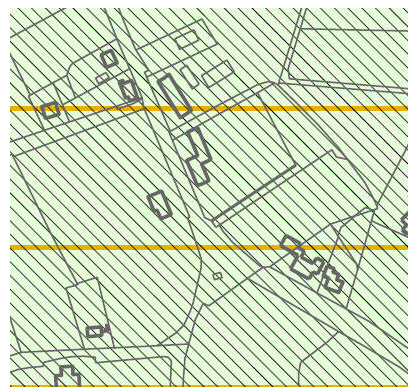
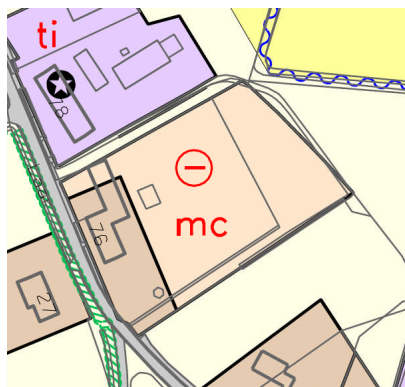
De zienswijze is door de gemeenteraad overgenomen. Echter, in de huidige bestemmingsregeling wordt, per abuis, de bouw van een koetshuis en een paardenstal ten behoeve van de recreatieve functie niet mogelijk gemaakt.

In deze herziening wordt het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het raadsbesluit ten aanzien van de zienswijze.

Vigerende regeling

De woning op het perceel is bestemd tot woondoeleinden. Het achtergelegen perceel heeft de bestemming Recreatieve en Horecadoeleinden met de aanduiding 'Minicamping' en de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan'.

Ter plaatse van de minicamping is 338 m² bebouwing toegestaan. Daarnaast zijn 5 standplaatsen toegestaan.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden en behoort tot het recreatief ontwikkelingsgebied.

Verordening ruimte

De locatie is volgens de Verordening ruimte in de volgende zonerings gelegen:

- Zoekgebied verstedelijking kernen landelijk gebied
- Extensiveringsgebied
- Agrarisch gebied
- Cultuurhistorisch vlak

Het oprichten van een koetshuis en een paardenstal binnen het bestaande bestemmingsvlak en passend binnen het huidig toegestane bebouwd oppervlak, is niet strijdig met de Verordening ruimte.

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied die bescherming behoeven zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de percelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen
- De kleinschalige strookvormige percelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt. Dit betreft in onderhavig geval de percelering.

Nieuwe bestemmingsregeling

Voor Laar 76 wordt, binnen de bestemming Recreatie met de aanduiding specifieke vorm van recreatie 1, geregeld ten behoeve van de minicamping een paardenstal en koetsenhuis gebouwd mogen worden. Als strijdig gebruik is opgenomen het gebruik van het koetsenhuis en paardenstal voor iets anders dan de minicamping.

De aanduiding cultuurhistorische waarde (cw) is opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

De regeling voor het perceel blijft verder ongewijzigd.

Gebiedsaanduidingen die voor de bestemming Recreatie niet relevant zijn, zijn niet opgenomen.

4. HOOL 9 (BLAD 3)

4.1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar heeft het voornemen om te starten met een kleinschalig recreatiebedrijf aan het Hool 9 te Nuenen. Op het perceel ligt een voormalig agrarisch bedrijf.

Het doel is om de bedrijfsbebouwing te slopen. In plaats hiervan worden ten behoeve van de recreatieve functie nieuwe gebouwen geplaatst en krijgt zowel het bestaande bedrijfsperceel als het naastgelegen perceel een landschappelijke invulling. Wat betreft oppervlak zal het huidig aantal vierkante meters gehandhaafd blijven. Wel wordt de bebouwing opnieuw gesitueerd. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak en een aanpassing van de bouwvlakken is nodig om het plan te kunnen realiseren.

Vigerende regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming agrarisch met natuur- en landschappelijke waarden. Op een gedeelte van het perceel is een bouwvlak ingetekend.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft en een gebied is met indicatieve archeologische waarden en tot het recreatief ontwikkelingsgebied behoort.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

4.2. Voornemen

De op het perceel aanwezige bebouwing zal worden verwijderd. De bestaande boerderij zal worden herbouwd en wordt evenwijdig aan de weg geplaatst. De herbouwde boerderij krijgt een woonfunctie. Het perceel ten westen van de woning, zal geschikt worden gemaakt voor de nieuwe recreatieve functie. Op dit perceel zal bebouwing ten behoeve van verblijfsrecreatie worden geplaatst. Voor de logiesfunctie zullen 2 aparte gebouwen worden gerealiseerd. In die gebouwen worden appartementen gerealiseerd voor niet meer dan 15 personen. Sanitaire

en kookvoorzieningen worden eveneens gerealiseerd. Een van de gebouwen zal ook multifunctioneel gebruik toestaan, bijvoorbeeld als vergaderlocatie.

Naast de logiesfunctie zal ook het perceel landschappelijk worden ingericht zodat dagjesmensen of fietsers een kop koffie of thee kunnen nuttigen. Daarnaast kunnen bezoekers indien gewenst bloemen plukken voor een symbolisch bedrag. De activiteiten zullen kleinschalig blijven en vooral op fietsers en wandelaars worden gericht.



Impressie toekomstige situatie (architectenbureau Paul van der Putten)

Op bovenstaande afbeelding is een impressie van de toekomstige situatie geschetst. Op de schets is tevens de toekomstige ligging van de bebouwing weergegeven. De woning wordt op het huidige bebouwde perceel aan de westzijde geplaatst. Ten westen hiervan ligt de bebouwing voor recreatief gebruik, in de landschappelijk ingerichte zone. Het recreatieve gebruik en de woonbebouwing worden gescheiden door een infiltratiebassin.

4.3. Beleid

Verordening ruimte

Het plangebied is gelegen in de volgende zones:

- Extensiveringsgebied
- Groenblauwe mantel

- Cultuurhistorisch vlak.

Voorgestelde ontwikkeling betreft een kleinschalige recreatieve ontwikkeling, gericht op dag- en verblijfrecreatie. In het provinciaal ruimtelijk beleid worden toerisme en recreatie gezien als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Het initiatief sluit aan op dit beleidsuitgangspunt.

De Verordening ruimte stelt regels aan recreatieve ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied. Dit betreft met name de nieuwvestiging en/ of uitbreiding van complexen van recreatiewoningen. In casu gaat het om een kleinschalige logiesfunctie in een voormalig agrarisch bedrijf. De regels vanuit de Verordening ruimte voor de vestiging van recreatieve activiteiten zijn derhalve niet toepasbaar op de betreffende ontwikkeling.

Het perceel is gelegen in de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel geldt een ja, mits benadering. Voor ontwikkelingen in de groenblauwe mantel gelden de regels om de ruimtelijke kwaliteit te beschermen indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. In voorgesteld plan is sprake van een 'ruimtelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte.

Derhalve dient voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte. Op basis van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, moet een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

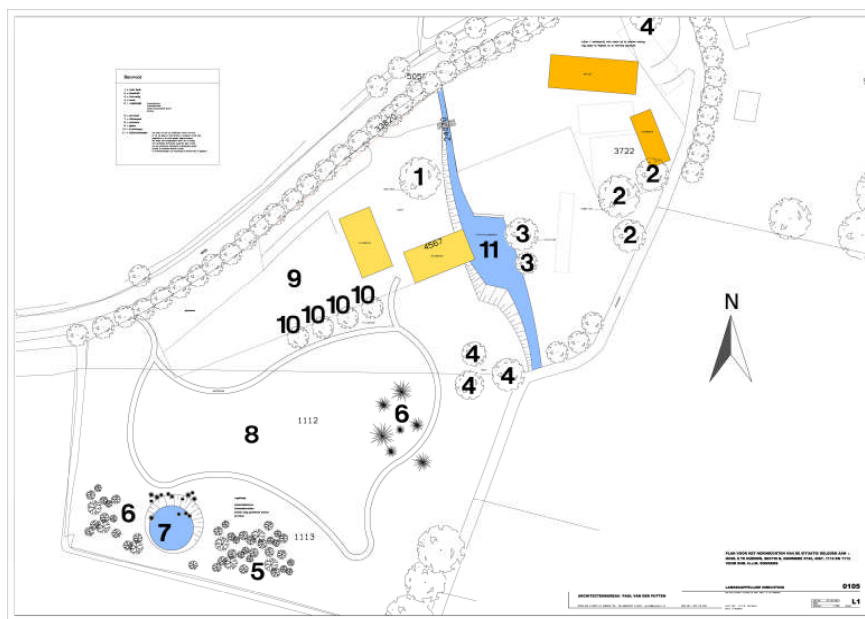
Ook geldt ingevolge artikel 2.2 van de Verordening ruimte dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bepaalt dat gebruik moet worden gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok. In voorliggend geval is dat niet het geval. Een beperkt deel van de bebouwing zal buiten het bestemmingsvlak worden gesitueerd. Het feitelijke ruimtegebruik neemt echter niet toe, doordat de hoeveelheid bebouwing gelijk blijft.

De bestaande situatie aan Hool 9 bestaat uit een klein agrarisch bouwblok met de boerderij haaks op de weg. Het naastgelegen perceel is in gebruik als weiland. In het nu voorliggende plan wordt de boerderij gesloopt en wordt de nieuwe boerderij langs de weg geplaatst. De

bijgebouwen worden gesloopt. De gesloopte m2 worden op het naast gelegen perceel terug gebouwd als bebouwing ten behoeve van het recreatiebedrijf. Er is dus geen sprake van een toename van bebouwing in de omgeving. Het recreatieve bedrijf wordt landschappelijk ingepast door het inrichten van het weiland als bloemrijk grasland met een zoom van struiken en bomen. Tevens worden de gebouwen opgericht met een agrarische uitstraling. De aanwezige watergang krijgt een ecologische inrichting onder andere door het omhoog brengen van bodem waardoor het water over een groter oppervlakte stroomt. Hiermee heeft de initiatiefnemer voldoende toegevoegd aan de omgevingskwaliteit.

De initiatiefnemer heeft een landschappelijke inrichtingsschets ingediend. Hiermee voldoet de ondernemer aan artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Om te waarborgen dat het landschapsplan zal worden gerealiseerd, is deze als bijlage bij de regels opgenomen, en is hiervoor in de regels een nadere regeling opgenomen.



Beplantingsplan Hool 9

Conform de Verordening ruimte zou in de regeling voor het perceel de bescherming van de cultuurhistorische waarden moeten worden opgenomen.

De cultuurhistorische waardenkaart 2011 laat zien dat het gebied gelegen is in het cultuurhistorisch vlak: het broekgebied tussen Nuenen en Breugel. De cultuurhistorische kenmerken in het gebied die bescherming behoeven zijn:

- De samenhang van de oude akkercomplexen met de parcelering en de landschapselementen in het beekdal
- De historische boerderijen

- De kleinschalige strookvormige percelering
- De kleine akkercomplexen met bolle ligging en het esdek
- De broekbossen
- De bossen op rabatten
- De populierenbossen
- De zandpaden

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt. Dit betreft in onderhavig geval de percelering.

Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijk beleid wordt de gemeente gepositioneerd als het groene hart in het stedelijk gebied Helmond- Eindhoven. De kwaliteiten op het gebied van rust, natuur, landschap en cultuurhistorie vormen de basis voor de toeristisch recreatieve ontwikkeling. Binnen de gemeente worden geen mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van een grootschalig kampeerterrein. De nadruk dient te liggen op de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve verblijfsmogelijkheden.

Op VAB locaties wordt met name de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve activiteiten voorzien. Het betreffende perceel is een voormalig agrarisch bedrijf. Binnen VAB-locaties is het in het kader van plattelandsvernieuwing toegestaan om logies, vakantieappartementen, groepsaccommodatie of ruitaccommodatie te realiseren. Per locatie zijn 10 appartementen toegestaan. Bed and Breakfastvoorzieningen behoren hier ook toe.

In het gehele buitengebied is het toegestaan om in de vrijkomende bebouwing dagrecreatieve activiteiten te vestigen. Een thee- en pluktuin behoren tot de mogelijkheden.

4.4. Milieu

Geluid

De boerderij wordt herbouwd op een andere locatie. De nieuwe woning wordt verder van de weg gerealiseerd dan in de huidige situatie het geval is. Derhalve is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Lucht

Ten aanzien van een toetsing aan de luchtkwaliteit wordt de NIBM-grens als criteria gehanteerd. Het voornemen heeft een toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Echter dit zal oplopen tot maximaal 80 verkeersbewegingen per dag in het geval het maximaal aantal bezoekers aanwezig zijn. Dit blijft ver onder het NIBM criterium van 15.000 verkeersbewegingen. Derhalve hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de luchtkwaliteitseisen.

Geur

Het perceel is niet in de nabijheid van een agrarisch bedrijf gelegen. De ontwikkeling vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven. Ook wordt op het perceel geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die geurhinder tot gevolg hebben.

Bedrijven en milieuzonering

De kleinschalige recreatieve activiteiten vallen niet onder de werkingssfeer van de Wet Milieubeheer. Hierdoor is de milieuzonering niet van toepassing. Andersom geldt dat er in de naaste omgeving ook geen bedrijven aanwezig mogen waarvoor de ontwikkeling van een gevoelige functie een belemmering vormt. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is op een afstand van 170 meter gelegen en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

Archeologie

Op de locatie waar de gebouwen voor de logies geplaatst zullen worden, is sprake van een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Tevens is de grond onbebouwd. Derhalve is voor dit deel van de ontwikkeling wel archeologisch onderzoek verplicht. Het verkennend archeologisch onderzoek dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

De overige gronden zijn altijd in agrarische gebruik geweest en zijn deels binnen het bestaande bouwvlak gelegen. Derhalve kan worden aangenomen dat de gronden reeds geroerd zijn. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor de ontwikkeling van een recreatief terrein.

Bodem

In 2004 is een bouwvergunning verleend voor de herbouw van de boerderij. Destijds is een verkennend bodemonderzoek verricht. Voor de gewijzigde aanvraag voor een bouwvergunning zal een nieuw bodemonderzoek verricht dienen te worden.

Water

Op het perceel wordt geen toename van bebouwing en verharding mogelijk gemaakt. Er vindt daardoor geen extra opvang van hemelwater plaats. Een watertoets wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Voor de planontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor de dakgoten mag geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink.
- Het afvalwater wordt afgevoerd via de aanwezige drukriolering.
- Op het perceel wordt een infiltratiebassin gerealiseerd waar overtollig hemel- en oppervlaktwater kan worden opgevangen.

Het infiltratiebassin zal in overleg met het waterschap worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

In de omgeving van het betreffende gebied worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Ook zijn er geen bedrijven bekend in de omgeving van het terrein die gevaarlijke stoffen vervoeren of opslaan. Er zijn tevens geen routes en leidingen aanwezig waarlangs gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Bij de aanvraag van de bouwvergunning worden de aspecten rondom brandveiligheid getoetst. De gemeentelijke brandweer zal een advies uitbrengen naar aanleiding van de bouwvergunningaanvraag.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting zal ongewijzigd blijven en via het Hool lopen. Op het terrein zal in parkeerruimte voor de bezoekers worden voorzien.

Flora en fauna

Het perceel betreft een akker die in gebruik is geweest voor de teelt van maïs en gras. Gezien het agrarisch gebruik van het perceel en het ontbreken van randbegroeiing is de kans op aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten zeer klein.

Ten aanzien van eventueel aanwezige vogels kan gesteld worden dat de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen (voor veel vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli) plaats dienen te vinden. Binnen deze periode dient rekening te worden gehouden met broedende vogels en deze mogen niet worden verstoord.

Vanwege het agrarische gebruik ter plekke en de kleine omvang van de ontwikkelingen wordt niet verwacht dat er een relevante aantasting van natuurwaarden zal plaatsvinden. Een nader onderzoek in het kader van de flora en faunawetgeving is niet noodzakelijk.

Omdat het betreffende gebied niet in een natuurgebied of in de EHS is gelegen zijn de bepalingen uit de Natuurbeschermingswet eveneens niet van toepassing.

4.5. Nieuwe bestemmingsregeling

Het agrarisch perceel krijgt deels de bestemming Recreatie, en deels de bestemming Natuur. Binnen de bestemming Recreatie wordt een bouwvlak opgenomen zodat de bebouwingsmogelijkheden beperkt blijven. Ter plekke van het huidige agrarisch bouwvlak wordt binnen de bestemming Recreatie een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, waar de bedrijfswoning is toegestaan. Ook is een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, waar in parkeervoorzieningen dient te worden voorzien. Voor de recreatieve bestemming wordt een maximale bebouwingsmaat opgenomen die overeenkomt met de huidige hoeveelheid bedrijfsbebouwing. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de totale

hoeveelheid toegestane bebouwing niet toeneemt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Voorts zijn om uitvoering en instandhouding van het landschapsplan (en daarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) te borgen, in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving nadere gebruiksregels opgenomen, waarin geregeld is dat gebruik en bouwen voor de bestemming (verblijfsrecreatie) uitsluitend is toegestaan indien het landschapsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. De verplichting tot uitvoering en instandhouding van het landschapsplan geldt niet tot 3 maanden na de gereedmelding van de bouw van een gebouw ten behoeve van de bestemming. Via afwijking kan het bij de regels gevoegde landschapsplan eventueel worden aangepast.

Met de dubbelbestemming Archeologie worden potentiële archeologische waarden buiten het bouwvlak en woonbestemmingsvlak beschermd. De aanduiding recreatief ontwikkelingsgebied is binnen de nieuwe woonbestemming, conform de woonbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008, opgenomen.

De aanduiding cultuurhistorische waarde (cw) is opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

5. ALVERSHOOL 7 (BLAD 4)

Onderstaande onderbouwing is gebaseerd op de Ruimtelijke onderbouwing Alvershool 7, van september 2010¹.

5.1. Inleiding

Aanleiding

Alvershool 7 ligt in een overgangsgebied tussen de bebouwde kommen van Gerwen en Nuenen en het buitengebied. Het gebied ligt ten noordoosten van Nuenen, tussen de Alvershool en de Hooidonkse Beek. Aan de Alvershool staat bebouwing in de vorm van enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen.

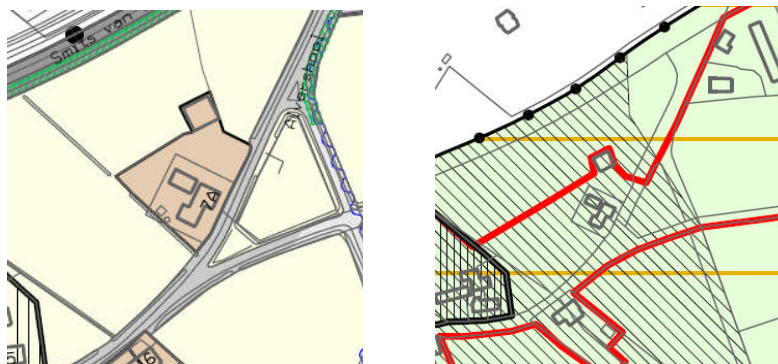
Aan de Alvershool 7 bevindt zich op dit moment een woning en een viertal grotere en kleinere gebouwen. Deze gebouwen vormen samen het (agrarische) erf. Tot 2008 was de bebouwing bestemd als agrarisch bedrijf. Met het vaststellen van het bestemmingsplan buitengebied is een woonbestemming aan het perceel gegeven.

Het is het voornemen om op deze locatie een pensionstal/ paardenhouderij te realiseren.

Vigerende regeling

In het voorgaande bestemmingsplan Landelijk Gebied II had het perceel de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied' met een bouwblok. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft Alvershool 7 een woonbestemming. Het omringende gebied heeft de bestemming agrarisch met landschappelijke waarden.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het een extensiveringsgebied betreft. Het gebied heeft indicatieve archeologische waarden, is gelegen in een bebouwingsconcentratie en in het recreatief ontwikkelingsgebied.



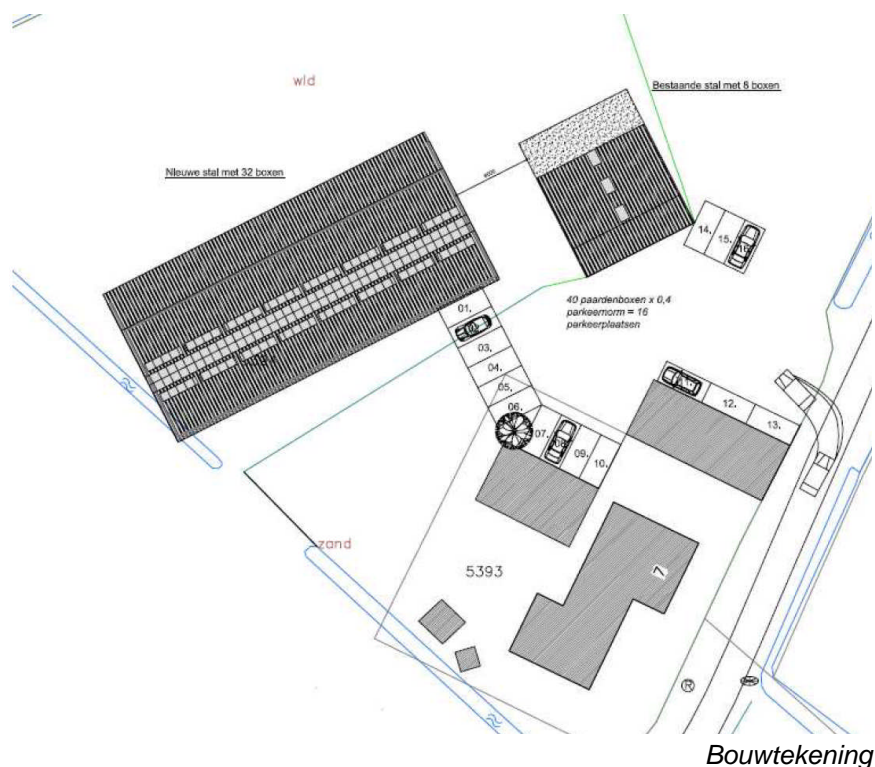
Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

¹ Croonen: Zie bijlage

5.2. Voornemen

Ten behoeve van de paardenhouderij en het paardenpension wordt in de toekomstige situatie, naast de bestaande stal, een nieuwe stal met 32 boxen gerealiseerd. Deze stal heeft een oppervlakte van ca. 570 m², een breedte van ca. 15,5 m, een lengte van ca. 36,5 m, een goothoogte van ca. 3,4 m en een nokhoogte van ca. 7,2 m. In de hierna volgende figuren zijn de situering en uitvoering van de stal opgenomen. Ten behoeve hiervan worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op het erf, 'tussen' de bebouwing.

Er blijft sprake van concentratie van bebouwing en een compact erf. De bebouwing past qua stijl bij de bestaande bebouwing en die in de omgeving. De bestaande inrit blijft gehandhaafd, evenals de huidige erfbeplanting.



5.3. Beleid

Provinciaal beleid

Structuurvisie

Op de 'Structurenkaart' van de ontwerpversie van de Structuurvisie is het plangebied gelegen in een groter gebied dat is aangeduid als 'agrarische structuur – gemengd agrarisch gebied'.

Binnen het gemengd agrarisch gebied is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten, maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen; in de gebieden rondom de groenblauwe mantel is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het gemengd agrarisch gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken en recreatie, passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van gemengd agrarisch gebied en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. Omliggende bestaande functies zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Hiervan is in voorliggend geval geen sprake. Het initiatief geeft invulling aan de veelzijdige gebruiksruimte doordat een passende voorziening wordt opgericht in het overgangsgebied tussen de kernen, het overige buitengebied en de bos- en natuurgebieden.

Verordening ruimte

Het perceel is gelegen in de volgende zones:

- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'
- extensiveringsgebied
- agrarisch gebied

Binnen 'agrarisch gebied' kan hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden toegestaan. Tevens kan worden voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

In voorliggend geval is er sprake van hervestiging van een agrarisch bedrijf met daarnaast een beperkte uitbreiding van de bebouwing. Het voorliggende bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gelden wel aanvullende voorwaarden. In voorgesteld plan is sprak van een 'ruimtelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte. Derhalve dient voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte. Op basis van artikel 2.1 van de Verordening ruimte moet een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken

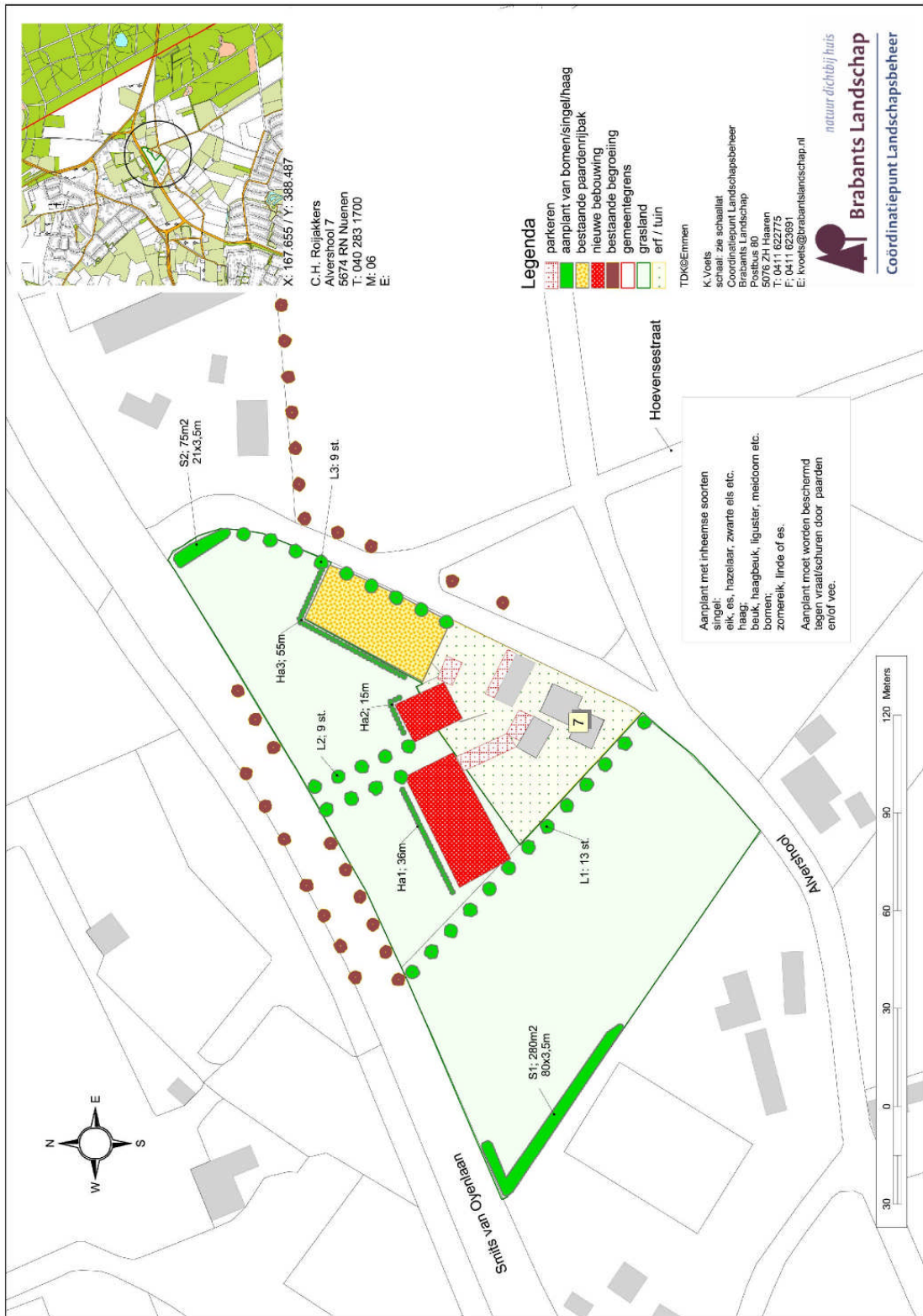
gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In voorliggend geval kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet plaatsvinden binnen het bestaande bestemmingsvlak, aangezien hier niet voldoende ruimte is om de gewenste uitbreiding te plaatsen. Derhalve is tevens artikel 2.2 van de Verordening ruimte van toepassing op voorliggend plan. Dit houdt in dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Met de aanvrager wordt een anterieure overeenkomst afgesloten op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In overleg met de initiatiefnemer wordt het voornemen uitgebreid met een landschappelijke aanplant om het bouwblok aan Alvershool 7 bestaande uit inheemse struiken en een houtwal. Op een perceel gelegen op korte afstand (B 5144) wordt een strook van 25 meter breedte ingericht met houtgewas als onderdeel van een uitbreiding ten behoeve van ijsvogelvlinder. Dit als onderdeel van het ontwerp van Royal Haskoning. Hiermee heeft de initiatiefnemer voldoende toegevoegd aan de omgevingskwaliteit.

Om te waarborgen dat het landschapsversterkingsplan zal worden gerealiseerd, is deze als bijlage bij de regels opgenomen, en is hiervoor in de regels een nadere regeling opgenomen.



Landschapsversterkingsplan Alverschool 7

5.4. Milieu

In dit hoofdstuk worden de conclusies uit de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de milieuaspecten herhaald. Voor een volledige onderbouwing wordt naar de ruimtelijke onderbouwing verwezen.

Bodem

Indien noodzakelijk zal in het kader van de bouwvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Geluid

In voorliggend geval is geen sprake van de realisatie van geluidgevoelige bebouwing en is derhalve een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Het gebruik van de paardenhouderij/pensionstal zal geen nadelige geluideffecten opleveren voor omliggende personen en/of objecten, de afstand is hiervoor (ook) voldoende groot.

Lucht

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Nadere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is in de ruimtelijke onderbouwing van het plan bepaald dat er voor (de omgeving van) het plangebied geen belemmeringen gelden

Geur

Volgens de gemeentelijke Geurverordening geldt voor bedrijven waar meer dan 20 paarden gehouden worden een minimale afstand tot omliggende woningen in het buitengebied van 50 m en een minimale afstand tot de bebouwde kom van 100 m. Er bevinden zich geen woningen van derden dichter dan 50 m bij het bouwvlak van de paardenhouderij/pensionstal. De afstand tot de bebouwde kom van Gerwen bedraagt ca. 400 m.

Verkeer

De toename van de verkeersintensiteiten zijn voor het omliggende wegennet relatief gering (dan wel absoluut, dan wel procentueel). Vanwege het aspect verkeer zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Parkeren

Volgens de publicatie 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering' van het CROW, waarvan de gemeente Nuenen gebruik maakt, dienen er 0,4

parkeerplaatsen per paardenbox aanwezig te zijn. Voor 40 boxen betekent dit 16 parkeerplaatsen. Hierin wordt voorzien.

Water

Op basis van de HNO-tool is in de ruimtelijke onderbouwing de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 41 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Deze voorziening kan gerealiseerd worden in de vorm van bijvoorbeeld een poel (met een inhoud van 41 m³).

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten.

Flora en fauna

De ontwikkeling bestaat uit het oprichten van een nieuwe stal. Ten behoeve hiervan worden er in het gebied geen natuurwaarden geschaad. Er is geen sprake van het vernietigen van leefgebieden van kwetsbare soorten en/of het vernietigen van populaties, omdat het gebied waar de ingreep plaatsvindt een weiland is, wat intensief beweid wordt (door paarden). Er zijn geen voor verzuring gevoelige gebieden in de omgeving van het plangebied.

Er zijn vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Archeologie en cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde.

In overleg met de gemeentelijk archeoloog is echter besloten dat er geen verkennend archeologisch onderzoek benodigd is omdat het gaat om een bestaand bouwvlak waarbinnen de bodem reeds geroerd is. Derhalve zijn er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.5. Nieuwe bestemmingsregeling

De woonbestemming op Alvershool 7 vervalt. Ter plekke wordt de bestemming Agrarisch opgenomen met een bouwvlak en de aanduiding paardenhouderij.

Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan, dit is de bestaande woning. Binnen het bouwvlak wordt verder het oprichten van de nieuwe stal mogelijk gemaakt.

In de regels is als voorwaarde voor het kunnen bouwen van de stal opgenomen dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in de bijlage bij de regels opgenomen landschapsversterkingsplan, voldoende is verzekerd. Voor het kunnen gebruiken als stal geldt op basis van

specifieke gebruiksregels dat vanaf een jaar na gereedmelding van het gebouw, gebruik van de stal niet is toegestaan, zonder dat een passende landschappelijke inpassing overeenkomstig het in de bijlage opgenomen landschapsversterkingsplan aanwezig is.

Conform het vigerende plan is het gebied aangeduid als recreatief ontwikkelingsgebied. In de bestemmingsregeling voor de bestemming Agrarisch worden de relevante onderdelen opgenomen als gevolg van de ligging binnen de bebouwingsconcentratie.

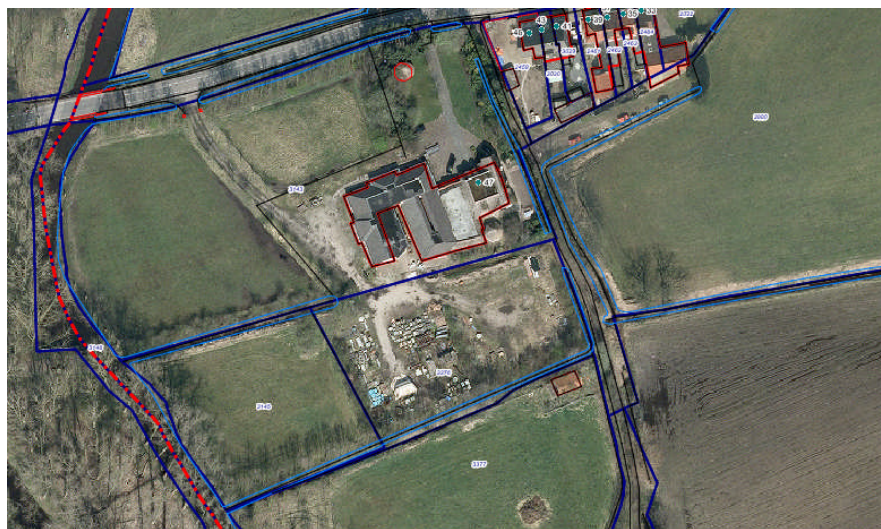
6. COLLSEWEG 47 (BLAD 8)

6.1. Inleiding

Inleiding

Op het terrein aan de Collseweg is een paardenhouderij, een handel in oude bouwmaterialen en een handel in old-timer auto's aanwezig. In het bestemmingsplan buitengebied waren deze activiteiten niet bestemd. De provincie heeft daarom goedkeuring onthouden aan de bestemming op Collseweg 47.

Met voorliggend plan wordt een functiewijziging van de bebouwing beoogd naar een gebruik dat beter aansluit op de gebiedskwaliteiten dan het huidige gebruik. Vanuit deze optiek is gekozen aan het perceel een horecafunctie toe te kennen. De Collseweg in Nuenen is een locatie die bijzonder is vanwege het feit dat het in een mooi natuurgebied ligt en de Dommel er doorheen stroomt, terwijl Eindhoven, Nuenen, Helmond en Geldrop slechts op enkele kilometers afstand liggen. De naastgelegen Collse watermolen maakt deze locatie zeer speciaal. Een horecagelegenheid biedt zeer veel kansen en de mogelijkheid om goede resultaten te behalen.



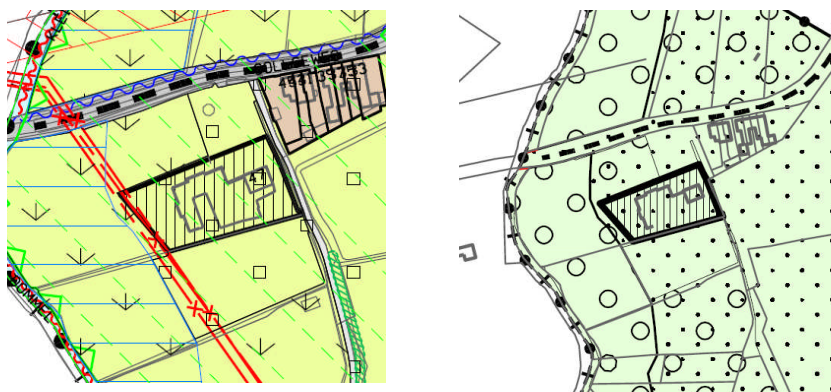
Luchtfoto plangebied

Vigerende regeling

In het bestemmingsplan buitengebied heeft het perceel de bestemming Agrarisch- kwetsbare soorten met een agrarisch bouwblok. Het bouwvlak is gelegen in de beschermingszone Natte Natuurparel. Aan deze bestemming is destijds goedkeuring onthouden. Tegen de illegaal aanwezige functies en handel is niet handhavend opgetreden. Dit was

reden om de agrarische bestemming af te keuren. De aanwezige functies dienden positief bestemd te worden.

Op plankaart 2 is aangegeven dat het plangebied in het extensiveringsgebied is gelegen. Tevens is het gelegen in het reserveringsgebied waterberging. Ten slotte wordt het perceel begrensd door de gebiedsaanduiding 'te ontwikkelen nieuwe natuur'.



Bestemmingsplan Buitengebied Nueneen 2008 (plankaart 1 en 2)

6.2. Voornemen

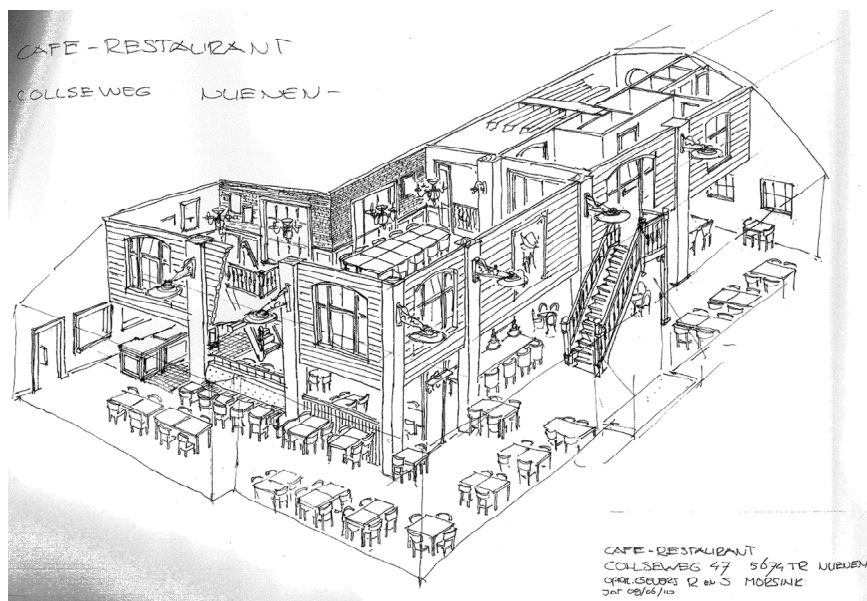
De horeca- en ontspanningsmarkt vraagt steeds meer om horecabedrijven met een toegevoegde waarde. Bedrijven die naast het verkopen van eten en drinken ook recreëren en amuseren kunnen bieden hebben veel kansen in deze markt. Juist die toegevoegde waarde is volop aanwezig op deze locatie.

De locatie ligt in het natuurgebied tussen Eindhoven en Nueneen en is een aantrekkelijke pleisterplaats voor fietsers en wandelaars, gasten die lekker willen dineren of zomaar even ontspannen. De aanwezige watermolen biedt de mogelijkheid om te genieten van dit oude ambacht en mooie bouwwerk.

De bestaande bebouwing is geschikt voor de omvorming tot een horecagelegenheid. Een interne verbouwing van het pand volstaat en er zijn geen uitbreidingen nodig. De bestaande woning wordt een bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsbebouwing zal restaurant worden. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het restaurant.

De buitenopslag aan de achterzijde van het terrein zal worden vervangen door een parkeerplaats voor de bezoekers. De parkeerplaats wordt uitgevoerd in halfverharding. Daarnaast zal op het terrein beplanting worden geplaatst. Een huidig pad dat leidt van de opslag naar de

Collseweg wordt verbeterd zodat deze geschikt is als toegang naar het parkeerterrein.



Impressie toekomstige situatie

Het verwijderen van de buitenopslag en het verdwijnen van de paardenhouderij, handel in bouwmaterialen en handel in oldtimer auto's, zal een ruimtelijk kwalitatieve verbetering teweeg brengen. Het voorstel om op de betreffende locatie een restaurant te beginnen sluit goed aan bij het recreatieve karakter van het gebied.

6.3. Beleid

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte is aangegeven dat het gebied in de volgende zones ligt:

- Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur
- Reserveringsgebied waterberging
- Zoekgebied voor het behoud en herstel van watersystemen.
- Cultuurhistorisch waardevol gebied.
- Aardkundig waardevol gebied.
- Groenblauwe mantel.

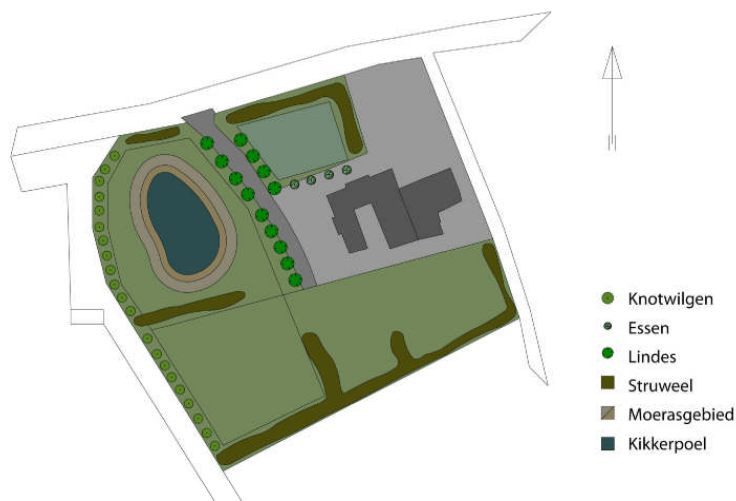
Doordat de ontwikkeling betrekking heeft op interne wijziging van het gebruik en er geen nieuwbouw plaatsvindt, is er geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Verordening ruimte. Dit betekent tevens dat aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden niet worden aangetast. Door het toekennen van een

restaurantfunctie wordt de aanwezige buitenopslag verwijderd, wat zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een restaurantfunctie is niet in strijd met de doelstellingen voor de groenblauwe mantel. Het sluit aan bij de doelen om recreatie in het gebied te bevorderen.

De initiatiefnemer heeft in het recente verleden al veel geïnvesteerd in het landschap en breidt dit nog uit met het aanleggen van een poel. Om te waarborgen dat het landschapsplan dat voor de locatie is opgesteld, zal worden gerealiseerd, is deze als bijlage bij de regels opgenomen, en is hiervoor in de regels een nadere regeling opgenomen.

Het niet meer gebruiken van het buitenterrein als opslag voor bouwmaterialen mag gezien worden als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.



Landschapsplan Collseweg 47

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'beekdal van de kleine dommel'. Waardevolle cultuurhistorische kenmerken betreffen:

- De kleinschalige percelering
- De perceelrandbegroeiing
- De broekbossen
- De restanten van hakhout
- De Collse Watermolen met molenbeek
- De Opwettense Watermolen met molenbeek
- Het Eindhovensch Kanaal

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt. Dit betreft in onderhavig geval de percelering.

De aardkundige waarden in het gebied zijn gerelateerd aan de ligging in het beekdal. Het beekdal is een goed voorbeeld van klein rivierdal in dekzandlandschap, met verscheidenheid aan fluviaatiele landvormen, en bijhorende aardkundige (en cultuurhistorische) landschapselementen in de directe omgeving. Kenmerken die bescherming behoeven zijn:

- Beekdal met overstromingsvlakte,
- actieve bedding,
- stootoevers,
- kronkelwaard,
- oeverwallen,
- afgesneden meanders;
- rivierduinen;
- stuifduinen;
- stuifzandwallen

In het plangebied zijn de betreffende kenmerken niet aanwezig, derhalve is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen.

Ten aanzien van de overige in de Verordening aangeduide aanwezige waarden worden in het bestemmingsplan regelingen opgenomen om de betreffende waarden te beschermen.

6.4. Milieu

Bodem

Op het perceel Collseweg 47 (kadastraal bekend Nuenen sectie C nummer 3143) heeft/hebben de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- Paardenhouderij;
- Opslag antieke bouwmaterialen in de opstallen;
- Autostalling.

Op het belendende perceel (kadastraal bekend Nuenen sectie C nummer 3376) was een mestopslag gelegen.

De bovenstaande bedrijfsactiviteiten zijn of worden beëindigd en men wil een restaurant beginnen in de bestaande bebouwing. Het perceel blijft eigendom van de huidige eigenaar.

Bij de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dient bodemonderzoek plaats te vinden (artikel 2.11 van het Barim). Het onderzoek zal zich moeten toespitsen op de (potentieel) bodembedreigende activiteiten op onderhavige locatie. Er hoeven geen inpandige boringen verricht te worden.

Voor de nieuwe inrichting is geen bodemonderzoek noodzakelijk (Barim, artikel 2.11 lid 1). Het betreft een restaurant waar geen (potentieel) bodembedreigende activiteiten plaatsvinden.

Geluid

De uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft een indicatie ten aanzien van het aspect geluid en de te hanteren afstanden tussen een geluidsbelastende functie, zoals een restaurant, en geluidsgevoelige functies zoals wonen. De gewenste afstand tussen een horeca gelegenheid en een geluidsgevoelige functie is minimaal 10 meter. In het geval van de Collseweg 47 is de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 50 meter gelegen.

Lucht

Ten aanzien van een toetsing aan de luchtkwaliteit wordt de NIBM-grens als criteria gehanteerd. Het voornemen heeft een toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Echter het aantal verkeersbewegingen blijft ver onder het NIBM-criterium van 15.000 verkeersbewegingen. Derhalve hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de luchtkwaliteitseisen.

Externe veiligheid

In de omgeving van het betreffende gebied worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen. Ook zijn er geen bedrijven bekend in de omgeving van het terrein die gevaarlijke stoffen vervoeren of opslaan. Er zijn tevens geen routes en leidingen aanwezig waarlangs gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de brandweer, waarbij deze wordt gevraagd om een advies. Deze zal de aspecten rondom brandveiligheid toetsen.

Geur

De uitgave bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft aan dat een afstand van 30 meter gehanteerd dient te worden ten opzichte van geurgevoelige bestemmingen zoals wonen. De dichtstbijzijnde woning ligt op 50 meter afstand. Derhalve vormt het aspect geur geen probleem.

Verkeer

De Collseweg is een erftoegangsweg die via het Dommeldal naar Eindhoven loopt. Het is een verbindingsweg tussen Nuenen-Eeneind en de Eindhovense wijk Geestenberg. Er is een verkeersintensiteit van ongeveer 3000 motorvoertuigen per etmaal. Het is een asfaltweg met fietssuggestiestroken van ongeveer 6 ½ meter breed. Voor het bereiken van het perceel dient rekening te worden gehouden met leveranciers met middelgrote vrachtauto's. De inrit / uitrit dient ook voor de bezoekers een ruime overzichtelijke vormgeving te krijgen. De toename van de verkeersintensiteit in relatie met de parkeerbehoefte is niet onoverkomelijk.

Parkeren

Volgens de publicatie 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering' van het CROW, waarvan de gemeente Nuenen gebruik maakt, dienen er 13 parkeerplaatsen per 100m² aanwezig te zijn. Voor 468 m² betekent dit 60 parkeerplaatsen. Hierin wordt voorzien op de achterzijde van het perceel.

Water

De hoeveelheid bebouwing neemt door dit plan niet toe. Het bestaande terrein dat voor buitenopslag wordt gebruikt zal voor de parkeerfunctie gebruikt worden. De parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd in halfverharding. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt hierdoor feitelijk niet toe.

Het afvalwater wordt in de bestaande en in de toekomstige situatie afgevoerd via de riolering.

Naar aanleiding van de voorliggende plannen is er overleg met het waterschap geweest. Omdat er geen wijziging plaatsvindt in het waterhuishoudkundig systeem is verder advies niet noodzakelijk.

Flora en fauna

De locatie is nabij de Dommel gelegen. In de huidige situatie is het terrein in gebruik voor opslag en handel in oude bouwmaterialen en oude auto's. De oprit betreft een bestaande oprit. Het is niet aannemelijk dat een functiewijziging naar horeca zal leiden tot een aantasting van de aanwezige natuurwaarden, aangezien alleen bestaande, in gebruik zijnde gronden, tot Horeca worden bestemd.

Het plangebied is tevens niet in of nabij een natuurgebied, zoals bedoeld in de natuurbeschermingswet 1998, gelegen.

Een toetsing aan de flora- en faunawetgeving en de natuurbeschermingswet is derhalve niet noodzakelijk.

Archeologie

Omdat de plannen geen sloop of bouw van gebouwen voorziet, zal de ondergrond door uitvoering van het plan niet geroerd worden. Eventueel aanwezige archeologische waarden zullen dan ook niet aangetast worden. Verkennend archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Kabels en leidingen

Op het perceel is een rioolleiding aanwezig. In dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat boven de leiding niet gebouwd mag worden.

6.5. Nieuwe bestemmingsregeling

Met dit bestemmingsplan wordt aan de Collseweg 47 de bestemming 'Horeca' toegekend. Een klein deel van de gronden, die in het vorige bestemmingsplan deel uitmaakten van het agrarisch bouwvlak, heeft de bestemming Agrarisch met waarden – 2 gekregen. Dit zijn gronden zonder agrarisch bouwvlak, bestemd voor agrarisch grondgebruik. Binnen de bestemming Horeca geeft een bouwvlak aan, waar gebouwen zijn toegestaan. Het bouwvlak is, ten opzichte van het voorheen geldende (agrarische) bouwvlak, verkleind. Extra bebouwingmogelijkheden worden in het plan niet geboden. Met een aanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven waar de bedrijfswoning is toegestaan.

Ter plekke van de aanduiding parkeerterrein is uitsluitend een (halfverhard) parkeerterrein toegestaan. Daarnaast is de oprit naar de parkeerplaats eveneens bestemd tot 'Horeca'. Hierdoor is een aanpassing van de bestaande oprit mogelijk.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Voor de betreffende gronden is voor het wijzigen van de perceelsindeling een omgevingsvergunning vereist.

Voorts zijn om uitvoering en instandhouding van het landschapsplan (en daarmee de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit) te borgen, in de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving nadere gebruiksregels opgenomen, waarin geregeld is dat gebruik en bouwen voor de bestemming uitsluitend is toegestaan indien het landschapsplan is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. De verplichting tot uitvoering en instandhouding van het landschapsplan geldt niet tot 3 maanden na de gereedmelding van de bouw van een gebouw ten behoeve van de bestemming. Via afwijking kan het bij de regels gevoegde landschapsplan eventueel worden aangepast.

Ter plaatse van de rioolleiding is een dubbelbestemming opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied EHS' is opgenomen ter bescherming van de ecologische waarden in de omgeving. Daarnaast zijn twee wro-zones opgenomen waarmee de reservering van waterberging en het herstel van de waterloop op het terrein mogelijk wordt gemaakt.

7. SOETERBEEK 3 (BLAD 12)

7.1. Inleiding

Inleiding

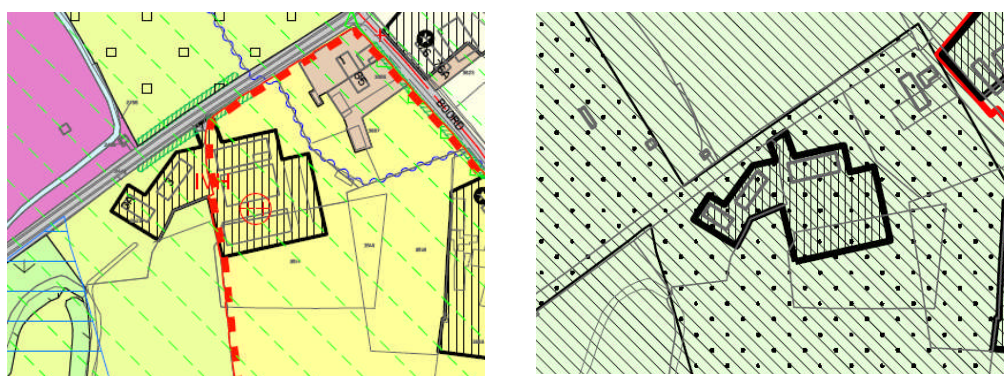
Aan de Soeterbeek 3 bevindt zich een gemengd bedrijf. Ter plekke worden varkens gehouden en aardbeien en asperges gekweekt. Het is de bedoeling om de IVH-tak te beëindigen, de aanwezige varkensstallen te slopen en in ruil daarvoor een burgerwoning te bouwen. De grondgebonden tak blijft behouden. Ten behoeve van de grondgebonden tak zullen op het agrarische perceel een nieuwe loods en een nieuwe veldschuur worden toegevoegd.

Het plan vindt plaats in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling.

Vigerende regeling

In het bestemmingsplan Buitengebied is het bedrijf bestemd als agrarisch bedrijf met bouwblok, met aanduiding IVH. Binnen het bouwblok zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Het perceel is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met abiotische waarden'. Het gebied is aangeduid als attentiegebied natte natuurparel. Tevens is het aangeduid als attentiegebied akkercomplex. Aan de noordzijde is een landschapselement aangeduid. Ten oosten van het perceel ligt een watergang.

De locatie van de toekomstige Ruimte voor Ruimte woning ligt buiten het agrarisch bouwblok, aan de noordoostzijde van het bedrijf.



Bestemmingsplan Buitengebied Nuenen 2008 (plankaart 1 en 2)

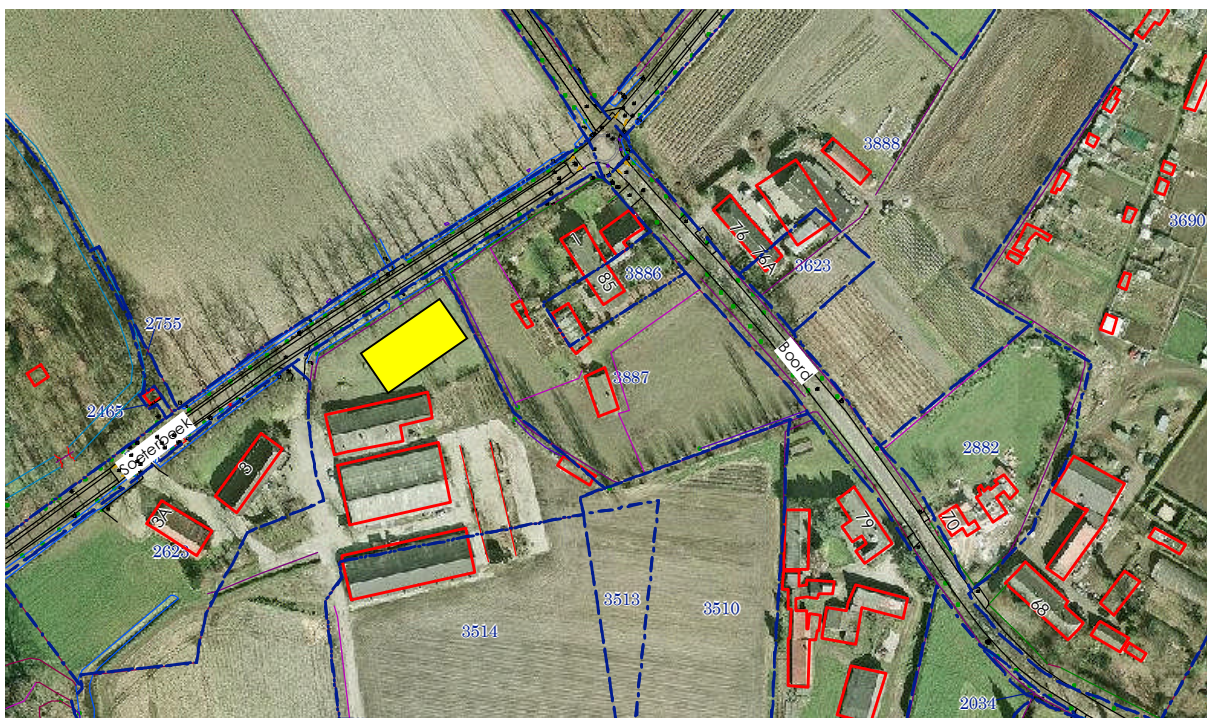
Plankaart 2 laat zien dat het perceel buiten de aangeduide bebouwingsconcentratie ligt. Het plangebied maakt deel uit van het extensiveringsgebied en heeft indicatieve archeologische waarden. Tevens is het gebied aangeduid als reserveringsgebied waterberging.

7.2. Voornemen

Het voornemen is om de stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij te slopen, en de milieurechten op te geven. Het agrarisch bedrijf wordt hiermee een grondgebonden bedrijf.

In ruil voor het beëindigen van de intensieve veehouderijtak is het mogelijk een Ruimte voor Ruimtewoning te plaatsen. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar deze woning geplaatst zal worden.

De varkensstallen achter de toekomstige woning zullen gesloopt worden. Dit gedeelte blijft wel deel uitmaken van het agrarisch bedrijf. Hier zal in de toekomst een loods ten behoeve van de grondgebonden tak geplaatst worden, alsmede een veldschuur. Deze loods krijgt een oppervlakte van 1456,6 m², de nieuwe veldschuur krijgt een oppervlakte van 376,9 m².





Locatie Ruimte voor Ruimte woning (nu in gebruik als loopgebied voor bokken en kleine vee.)

7.3. Beleid

Verordening ruimte

Het plangebied maakt deel uit van de volgende, in de Verordening ruimte, opgenomen zones:

- Attentiegebied EHS
- Reserveringsgebied Waterberging
- Extensiveringsgebied
- Aardkundig waardevol gebied
- Groenblauwe mantel

Ten aanzien van het attentiegebied EHS stelt de Verordening ruimte regels ten aanzien van nieuwe bouwwerkzaamheden. Ingrepen mogen geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van de natuurgebieden. Gezien het feit dat er alleen sprake is van een afname van verhard dakoppervlakte zullen als gevolg van voorliggend plan geen negatieve gevolgen optreden voor de waterhuishouding.

Ook wat betreft het reserveringsgebied waterberging zijn ontwikkelingen alleen mogelijk onder voorwaarden. Ook hier geldt dat aangezien er sprake is van afname van bebouwing, er door de planontwikkeling geen belemmering gevormd zal worden voor het reserveringsgebied waterberging.

In de extensiveringsgebieden is het gewenst dat de intensieve veehouderij beëindigd wordt. Voorliggend plan draagt bij aan deze doelstelling.

De aardkundige waarden in het gebied zijn gerelateerd aan de ligging in het beekdal. Het beekdal is een goed voorbeeld van klein rivierdal in dekzandlandschap, met verscheidenheid aan fluviatiele landvormen, en bijhorende aardkundige (en cultuurhistorische) landschapselementen in de directe omgeving. Kenmerken die bescherming behoeven zijn:

- Beekdal met overstromingsvlakte,
- actieve bedding,
- stootoevers,
- kronkelwaard,
- oeverwallen,
- afgesneden meanders;
- rivierduinen;
- stuifduinen;
- stuifzandwallen

In het plangebied zijn de betreffende kenmerken niet aanwezig, derhalve is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen.

Binnen de groenblauwe mantel is oprichting van een Ruimte voor Ruimtewoning mogelijk. De ligging in de groenblauwe mantel stelt beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Zo is een uitbreiding van het bouwvlak toegestaan tot maximaal 1,5 ha.

In de Verordening ruimte zijn tevens regels opgenomen voor ruimte voor ruimteontwikkelingen. Hiervoor geldt dat de beoogde ontwikkeling moet voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De landschappelijke en architectonische inpassing van de woning moet verzekerd worden. Er mag geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Ten slotte geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als aanvullende regeling.

In voorliggend geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien het slechts de toevoeging van een enkele woning betreft. De locatie van de woning grenst niet aan een kern of stad, waardoor er geen sprake kan zijn van een aanzet tot verdere verstedelijking.

Concluderend kan gesteld worden dat het voorliggende plan niet in strijd is met de Verordening ruimte. In een navolgende paragraaf wordt uitgebreid ingegaan op de toetsing aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Een nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing van de woning zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Gemeentelijk beleid:

In het concept beleidsregels Buitengebied in Ontwikkeling is de locatie opgenomen als potentiële bouwlocatie voor een Ruimte voor Ruimtewoning indien de ondernemer voldoet aan de Ruimte voor ruimte regeling.

Voorwaarden en Toetsing "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006"

Ruimte voor ruimte - woningen dienen in een bebouwingsconcentratie gesitueerd te worden. Hoewel de woning niet wordt gesitueerd op een locatie die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is aangemerkt als 'bebouwingsconcentratie', is er ter plaatse wel sprake van een concentratie van woningen en gebouwen, zodat hieraan wordt voldaan.

Door van Dun advies is het voornemen getoetst aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006². Het advies is hier integraal overgenomen.

Deelname

Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling Ruimte voor Ruimte moet de aanvraag betrekking hebben op intensieve veehouderijen die op en na 10 september 1999 daadwerkelijk bedrijfsmatig in gebruik waren. Aangetoond dient te worden dat vanaf 10 september 1999 tot het beëindigen:

- a. voor de intensieve veehouderij een mestnummer is afgegeven;
- b. voor de intensieve veehouderij bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) rechten voor de intensieve veehouderij waren geregistreerd overeenkomend met tenminste 700 kilogram fosfaat;
- c. voor de activiteiten van de intensieve veehouderij een toereikende milieuvergunning aanwezig was.

Voor onderhavige locatie wordt tot heden een mestnummer afgegeven. De gemeente Nuenen heeft op 28 augustus 2004 een revisievergunning verleend voor het huisvesten van totaal 1103 vleesvarkens. Dit aantal vleesvarkens staat gelijk aan 8162,2 kg fosfaat (omrekenfactor: 7,4 per vleesvarken bron: Bureau Heffingen). Op basis van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de plannen voldoen aan de deelnamecriteria van de "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006".

Toepassingsgebied.

De aanvraag dient betrekking te hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen zich bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden die zijn aangeduid als extensiveringsgebied of verwevingsgebied, met dien verstande dat in

² *Overzicht Ruimte voor Ruimte regeling, Soeterbeek 3 te Nuenen, 06-10-2010, Van Dun Advies BV, kenmerk 96553.013.*

laatstgenoemde gebieden alleen locaties in aanmerking komen die niet zijn aan te merken als duurzame locaties voor de intensieve veehouderij. Elders gelegen locaties — in landbouwontwikkelingsgebieden, duurzame locaties voor de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden - komen niet in aanmerking.

De betreffende ondernemer mag niet in een eerder stadium gebruik gemaakt hebben van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv).

De locatie is gelegen in de zone extensiveringsgebied, primaat natuur. In een eerder stadium is er geen gebruik gemaakt van de Regeling beëindiging veehouder takken (Rbv). De initiatiefnemer is voornemens om op basis van de "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006" enkel de intensieve veehouderij te beëindigen en de overige grondgebonden agrarische bedrijfstak voort te zetten.

Voorwaarden "Ruimte voor Ruimte"

- a. de aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen;
- b. op het moment van indiening van de aanvraag moeten de agrarische bedrijfsgebouwen van de beëindigende intensieve veehouderij, gesloopt zijn;
- c. op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) voldoende milieuwinst zijn behaald;
- d. op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) een passende herbestemming zijn gelegd;
- e. vast moet staan dat geen van de elementen uit de anti-cumulatiebepaling van toepassing is (geweest) op de slooplocatie(s).

In de volgende artikelen worden de bovenstaande eisen nader uitgewerkt.

A. Bedrijfsbeëindiging

Om in aanmerking te komen voor de regeling Ruimte voor Ruimte moet op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van de intensieve veehouderij die gelegen zijn in het toepassingsgebied van deze beleidsregel aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd;
- b. de milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken;
- c. de rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.

De productie van dierlijke meststoffen zal feitelijk beëindigd worden met de aanvraag van het ruimte voor ruimteverzoek. De initiatiefnemer is momenteel aan het leegdraaien. De nog aanwezige dierstapel is

dusdanig klein, dat het geheel beëindigen van de productie op korte termijn kan plaatsvinden. Daarnaast zal de vigerende milieuvergunning worden ingetrokken en de geregistreerde dierrechten doorgehaald worden.

B. Sloop en saldering

1. Op het moment van indiening van de aanvraag moeten op de locatie(s) waar de voorgeschreven beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt, alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling Ruimte voor Ruimte dient te worden aangetoond dat minimaal een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt.
2. Om te komen tot de vereiste oppervlakte te slopen agrarische bedrijfsgebouwen kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakten van de agrarische bedrijfsgebouwen die toebehoren aan verschillende intensieve veehouderijen die in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte worden beëindigd.
3. Indien gebruik wordt gemaakt van de genoemde mogelijkheid tot salderen gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen per intensieve veehouderij is 200 m²;
 - b. de oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen waarmee gesaldeer wordt, moet eveneens afkomstig zijn van te beëindigen intensieve veehouderijen.
4. In het geval de aanvraag betrekking heeft op één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavel(s) die geprojecteerd is c.q. zijn op de locatie waar de beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, hoeft op het moment van indiening van de aanvraag de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen nog niet noodzakelijk te hebben plaatsgevonden.

Het totale oppervlak aan vleesvarkenstallen op het bedrijf aan Soeterbeek 3 bedraagt circa 1300 m². Gezien deze omvang wordt geen gebruik gemaakt van het tweede en derde lid. Aangezien de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wel op dezelfde locatie als waar de beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt, opgericht zal gaan worden, zal gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid die geboden wordt in het vierde lid.

C. Milieuwinst en bijkoopregeling fosfaat

1. Aan de milieuwinst wordt voldaan indien voor iedere te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte kavel middels een kennisgeving van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) wordt aangetoond dat op het moment van indiening van de aanvraag tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt is genomen als gevolg van doorhaling

van de voor het bedrijf voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

2. De hoeveelheid fosfaat die op het moment van indiening van de aanvraag uit de markt is genomen kan niet opnieuw in aanmerking worden genomen bij een andere aanvraag.
3. Indien er onvoldoende rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd om te voldoen aan het vereiste van tenminste 3.500 kilogram fosfaat, kan éénmalig fosfaat worden bijgekocht. Hierbij geldt een maximum van 2.800 kilo bij te kopen hoeveelheid fosfaat per te beëindigen bedrijf.
4. Als er op een te beëindigen intensieve veehouderij een veelvoud van 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, kan dit onder de volgende voorwaarden leiden tot een hieraan direct gerelateerd aantal Ruimte voor Ruimtekavels. Aangetoond moet dan worden dat voor de intensieve veehouderij gedurende een periode van tenminste drie jaar direct voorafgaande aan de aanvraag onafgebroken rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) overeenkomend met de eis van 3.500 kilogram fosfaat per te ontwikkelen Ruimte voor Ruimtekavel. Ook in deze situatie geldt dat eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat mag worden bijgekocht.

Daar de initiatiefnemer beschikt over ruim 8.000 kilo fosfaatrechten, voldoet de aanvraag ruimschoots aan de gestelde eis van 3.500 kilo fosfaat. Bij het doorhalen van de rechten door Dienst Regelingen, zal er dus voldoende fosfaat uit de markt genomen worden. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van het gestelde in lid 3. Voorop staat dat de hoeveelheid fosfaat die bij indiening van de aanvraag bij de provincie wordt doorgehaald niet meer gebruikt wordt voor een andere aanvraag. De initiatiefnemer beschikt niet over een veelvoud van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen, derhalve betreft het plan enkel het oprichten van 1 Ruimte voor Ruimte woning. Het vierde lid is dus niet van toepassing op onderhavig project.

D. Passende herbestemming

1. Aan de eis van passende herbestemming is voldaan indien:
In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming, waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.
2. Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie, dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn genomen.

Het perceel zal een agrarische bestemming behouden. Binnen deze bestemming zal enkel het uitoefenen van een tuin- en akkerbouwbedrijf zijn toegestaan. Dit sluit aan op het beoogde hergebruik van het bedrijf, te weten het telen van aardbeien, asperges en vollegrondsgroente. Uitgesloten wordt dat ter plaatse nog een intensieve veehouderij gevestigd kan worden.

E. Anticumulatie

Er wordt geen planologische medewerking aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, kan worden gekomen.

Onder 'als in redelijkheid op andere wijze' wordt verstaan: Indien er al op andere wijze gebruik gemaakt is van een gemeentelijke of provinciale regeling gericht op het mogen ontwikkelen van één of meer woningbouwkavels in ruil voor bedrijfsbeëindiging en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Van anticumulatie is bij onderhavig initiatief geen sprake.

7.4. Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Geluid

Volgens De uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG geldt er een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Aan deze afstandsmaat kan worden voldaan omdat er voldoende ruimte is binnen het agrarisch bouwblok om de nieuw te bouwen loods te situeren.

Geur

Volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG dient er een minimale afstand van 10 meter ten opzichte van geurgevoelige bestemmingen. Ook aan deze afstandsmaat kan worden voldaan. Zie hierboven bij 'geluid'.

Stof

Volgens de brochure bedrijven en milieuzonering dient er een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van stofgevoelige bestemmingen. Ook aan deze afstandsmaat kan worden voldaan. Zie hierboven bij 'geluid'.

Gevaar

Volgens de brochure bedrijven en milieuzonering dient er een minimale afstand van 10 meter ten opzichte van voor gevaar gevoelige

bestemmingen. Ook aan deze afstandsmaat kan worden voldaan. Zie hierboven bij 'geluid'.

Bodem

Voordat er een omgevingsvergunning voor een woning kan worden afgegeven dient er eerst een bodemonderzoek te worden overlegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van een bodemverontreiniging

Water

Keur Waterschap De Dommel:

De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt af. Tevens is er geen strijdigheid met de Keur. Daarnaast wordt het hemelwater in het buitengebied niet via de drukriolering afgevoerd maar via het bestaande slotenstelsel.

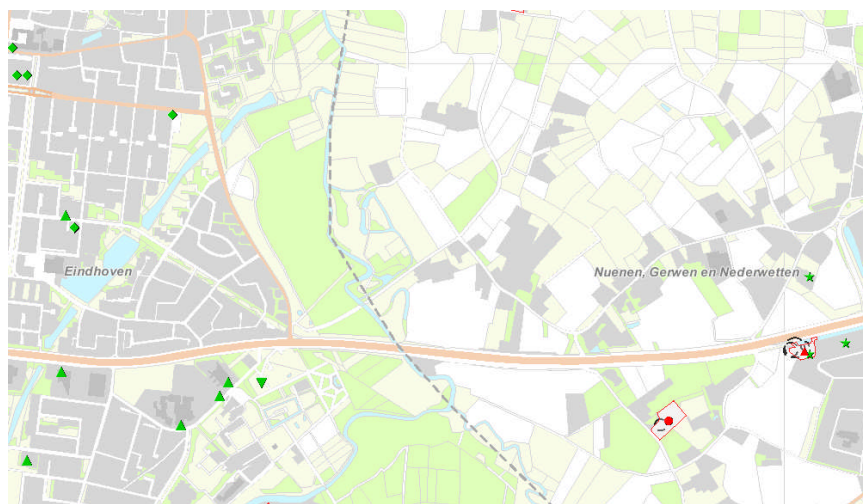
Hemelwater

Het verhardoppervlak aan daken neemt af bij deze ontwikkeling. De bedrijfsbebouwing wordt verminderd met 1/3^e van het huidig oppervlak. Daarnaast wordt een woning teruggebouwd. Gesteld kan worden dat het totale verharde oppervlak afneemt, dan wel gelijk blijft. Er is sprake van een hydrologisch neutraal plan. Het hemelwater wordt via het bestaande slotenstelsel afgevoerd.

Riolering

De woning wordt voor het afvalwater aangesloten op de drukriolering.

Veiligheid



Uitsnede risicokaart

Bovenstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat er in de directe omgeving geen risicovolle activiteiten plaatsvinden die een belemmering vormen voor het oprichten van een woning.

Daarnaast is de betreffende locatie via de openbare weg bereikbaar voor hulpdiensten. Bij de verlening van de bouwvergunning wordt de woning getoetst aan brandveiligheid en vluchtroutes.

Verkeer en parkeren

De locatie is gelegen aan een doorgaande weg en het betreft de toevoeging van slechts één woning. Hierdoor zijn er geen problemen te verwachten met de ontsluiting van het perceel en met de verkeersafwikkeling.

Wat betreft parkeren is het uitgangspunt dat op het perceel voldoende parkeerruimte aanwezig dient te zijn. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Natuur en landschap

Flora en Fauna

De locatie is gelegen op korte afstand tot de Dommel. Gezien het huidige gebruik van het terrein als intensief agrarisch bedrijf en weiland met bokjes, pauwen en ander klein vee is het niet te verwachten dat de schade zal zijn voor de aanwezige flora en fauna bij het toekomstig gebruik. Omdat het gebied nu bestaat uit gras is de kans dat er beschermende soorten genoemd in de Flora en Faunawet aanwezig zijn is nihil.

Natuurbeschermingswet

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuurgebied zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is in de directe omgeving geen natuurgebied gelegen.

Archeologie

Het gebied is aangewezen als gebied met hoge archeologische verwachting. Bij de verlening van de omgevingsvergunning dient een archeologisch onderzoek te worden overlegd.

7.5. Nieuwe bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan wordt geregeld dat de sloop van de stallen plaatsvindt en de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd. Daarnaast wordt de bouw van een woning en een loods en veldschuur mogelijk gemaakt.

Voor het agrarisch bedrijf wordt een bouwvlak opgenomen. In de regels wordt vastgelegd dat de maximaal toegestane bedrijfsbebouwing 1834 m² mag bedragen. Daarnaast blijven de twee bedrijfswoningen (met bijgebouwen) toegestaan. Verder wordt in de regeling opgenomen dat uitsluitend grondgebonden bedrijvigheid is toegestaan op het perceel en intensieve veehouderij wordt uitgesloten. Het bouwvlak wordt gehandhaafd ten behoeve van de (nieuwe) bebouwing en de

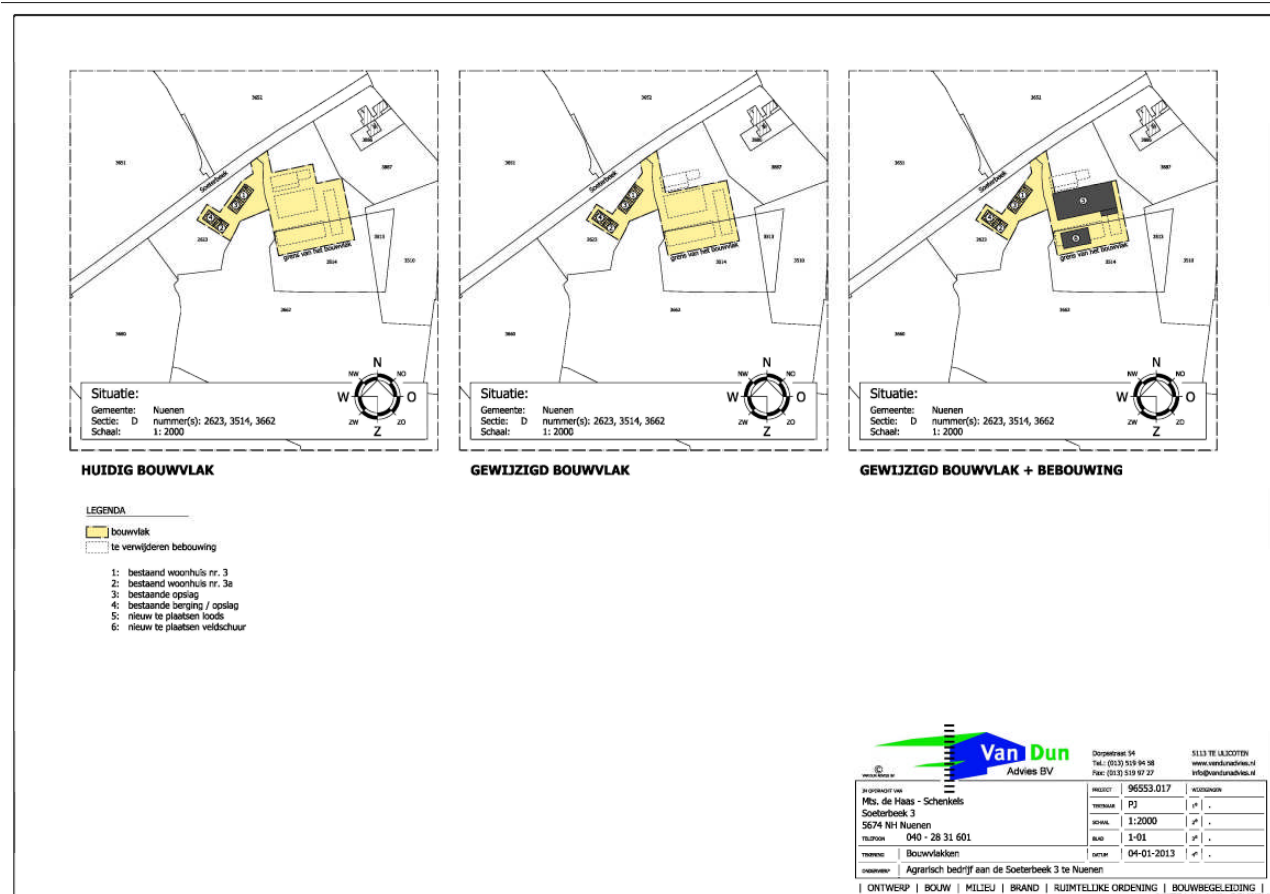
mogelijkheid van teeltondersteunende voorzieningen. Wel wordt het bouwvlak ten opzichte van het vigerende bouwblok verkleind, en wordt de nieuwe bebouwing die ten behoeve van de tuinbouwtak wordt opgericht, compacter uitgevoerd dan de voormalige stallen.

Het perceel waarop de Ruimte voor Ruimtewoning wordt geplaatst zal een woonbestemming krijgen. De woning moet minimaal 30 meter van de nieuwe loods liggen. In de toekenning van de bouw- en bestemmingsvlakken is hiermee rekening gehouden. Met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte' is aangegeven dat voor de woningen een aantal specifieke bouwregels geldt.

Ook is in de regels van de bestemming Wonen opgenomen, dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning (voorheen: bouwvergunning) uitsluitend kan worden verleend, indien de stallen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' zijn gesloopt, en de milieurechten zijn ingeleverd. Aanvullend is gesteld dat het moet gaan om inlevering van minimaal 3.500 kg fosfaat. Het betreft een 'voorwaardelijke verplichting' waarbij sprake is van ruimtelijk relevante voorwaarden. Aan de voorwaarden moet in het kader van de ruimte voor ruimteregeling worden voldaan om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd.

Middels de dubbelbestemming 'Attentiegebied EHS' en de 'wro-zone-reserveringsgebied waterberging' wordt voldaan aan de Verordening ruimte. Buiten het bouwvlak en het woonbestemmingsvlak is er een regeling opgenomen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden.

Hieronder zijn het vigerende bouwvlak, het nieuwe bouwvlak en de nieuwe bedrijfsbebouwing weergegeven.



8. JURIDISCHE TOELICHTING

8.1. Planopzet

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de verbeelding. Vervolgens wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder.

Verbeelding

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond.

Aangezien dit plan betrekking heeft op meer locaties verspreid over het buitengebied, is de verbeelding analoog opgesplitst in losse kaartbladen per locatie.

Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen in kleur weergegeven en zijn bouwvlakken aangeduid.

De verbeelding heeft, zoals gezegd, een directe juridische binding.

Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen en dergelijke, kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De verbeelding wordt zowel analoog als digitaal weergegeven. Sinds 1 januari 2010 ligt het primaat bij de digitale verbeelding. De informatie die voorheen op de plankaart (analoog) stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie (muisklik) met de digitale verbeelding zoals die op het beeldscherm verschijnt.

Het bestemmingsplan is overigens opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). De regels zijn daarnaast in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, inwerkingtreding 1 oktober 2010).

Regels

De opbouw van de regels (conform SVBP2008) is als volgt:

- Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder de antidubbelregel. Met de antidubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouw-/ omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening;
- Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden (indien van toepassing) in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Onder afwijken van de bouwregels en afwijken van de gebruiksregels zijn bevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels respectievelijk gebruiksregels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ('binnenplanse omgevingsvergunning'). De specifieke bevoegdheden tot verlenen van een binnenplanse omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en regels voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zijn per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

8.2. Regeling

Voor een toelichting op de aan de gronden toegekende bestemmingen wordt verwezen naar de beschrijving in de hoofdstukken 3 en 4.

De regels sluiten inhoudelijk zoveel mogelijk aan bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. Omdat inmiddels voldaan moet worden

aan de RO Standaarden 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn de bestemmings- en aanduidingsbenamingen en bepaalde formuleringen aangepast.

Inhoud woningen

In de Verordening ruimte is geen maximum opgenomen voor de inhoud van woningen. Ter behoud van waardevolle boerderijwoningen, zij het bedrijfs- of burgerwoningen, kiest de gemeente Nuenen er in deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor, om bij langgevelboerderijen een maximale inhoud van 1000 m³ toe te staan. Dit is een verruiming ten opzichte van de maximale inhoudsmaten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van dat plan geldt voor agrarische bedrijfswoningen een maximale inhoud van 750 m³, en voor bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen een maximale inhoud van 600 m³.³

Omdat het hierbij gaat om een ruimtelijke ontwikkeling, zal op basis van de Verordening ruimte aan het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Verordening ruimte) moeten worden voldaan. Om te borgen dat aan de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan, wordt de inhoud van 1000 m³ alleen mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid. In de afwijkingsregels is opgenomen dat alleen medewerking verleend wordt aan de afwijking, indien een landschapsversterkingsplan aantoont dat sprake is van een kwaliteitsverbetering.

³ Hierbij geldt, indien de bestaande inhoud meer bedraagt, de bestaande inhoud als maximum.

9. PROCEDURE

9.1. Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, 2^e herziening heeft in het kader van de inspraak met ingang van 17 juni 2011 tot en met 29 juli 2011 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het plan via de gemeentelijke website digitaal raadpleegbaar. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse vooroverleginstanties.

9.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 juni 2012 tot en met 3 augustus 2012 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 9 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Buiten deze periode is nog een zienswijze ingekomen.

In de Nota van zienswijzen zijn de (tijdig) binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.