

Inspraakreacties BP Buitengebied 2e herziening CORSA 2011.14727

Hool 9, Architectenbureau Paul van der Putten, namens de heer H. Donkers

1. Parkeren in doeleindenomschrijving 'Recreatie' opnemen en evt. in voorschriften verwerken;
2. Verzoek om alcoholische dranken te schenken al dan niet door inhuur van catering;
3. Verzoek tot terrasvergunning en drank en horecaverunning;
4. Verzoek tot het houden van kleine evenementen in combinatie met tapvergunning.

Reactie college

1. Het parkeren dient plaats te vinden binnen de bestemming recreatie, deze doeleinden omschrijving wordt toegevoegd;
2. Het beleid van de gemeente is om terughoudend te zijn met horeca activiteiten bij recreatiebestemmingen. De gemeente kiest ervoor om uitsluitend kleinschalige horeca toe te staan om te voorkomen dat er een wildgroei aan horeca binnen de recreatieve bestemmingen plaatsvindt. Verzoek wordt gedeeltelijk gehonoreerd door in de regels op te nemen dat horeca alleen als onderdeel van het recreatieve bedrijf is toegestaan. Gezien de locatie van het bedrijf is de nachtrust ruimtelijk relevant en wordt in regels opgenomen dat er na 23.00 uur geen horeca-activiteiten meer mogen plaatsvinden;
3. De afgifte van een terrasvergunning en drank en horecaverunning wordt niet via een bestemmingsplan geregeld, de gemeente is zoals genoemd onder 2 terughoudend met horeca bij recreatiebestemmingen;
4. Voor eventuele evenementen kent de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de zogenaamde kruimellijst, het is niet wenselijk om dit rechtstreeks te bestemmen als de aard en omvang van de evenementen niet duidelijk is;

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Op de plankaart is een bestemming parkeren / verkeer toegevoegd. Ook is er een regeling worden opgenomen voor parkeren / verkeer;
2. In de regels wordt opgenomen dat er geen zelfstandige horeca-activiteiten zoals bruiloften en partijen mogen worden gehouden. Horeca-activiteiten dienen om 23.00 uur te worden beëindigd, met uitzondering van de verblijfsrecreatie;
3. Geen aanpassing;
4. Geen aanpassing;

Collseweg 47, De Brabantse Milieufederatie

1. De voorgenomen recreatie-uitspanning staat op gespannen voet met de aanwezige natuur en landschapswaarden van het Dommeldal en de Verordening Ruimte;
2. Het gebied maakt onderdeel uit van de EHS, heeft een Belvédèrestatus, is leefgebied voor kwetsbare soorten;
3. De locatie ligt in een natte natuurparel en beschermingszone en is een reserveringsgebied voor waterberging;
4. In het kader van de Verordening Ruimte is het gebied gelegen in de EHS met beschermingszone natte natuur, Groenblauwe mantel en aardkundig en cultuurhistorisch waardevol gebied;

5. In het kader van het reconstructieplan de Peel wordt hier geen recreatieve poort of intensieve recreatie voorgestaan;
6. De voorgenomen ontwikkeling kan en mag hier niet worden toegestaan omdat deze schade toebrengt aan natuur en landschap en er verzocht wordt daarom geen medewerking te verlenen aan het plan.

Reactie college

1. De locatie bestaat uit een reeds aanwezig gebouw waarbinnen paarden worden gestald, een handel in oldtimers en oude bouwmaterialen is gevestigd. Tevens vindt er op het buitenterrein opslag van bouw materiaal plaats, deze locatie is al gedurende vele jaren in gebruik zonder dat de gemeente handhavend heeft opgetreden. Met de huidige ontwikkeling krijgt het pand een betere passende bestemming binnen het Rijk van Dommel en Aa waar recreatieve en toeristische ontwikkeling wordt gestimuleerd. Omdat er geen toename is van bouw massa worden de aanwezige natuurwaarden niet anders belast dan bij voortzetting van het huidige gebruik;
2. Het voornemen vindt plaats in bestaande bebouwing binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het nieuwe gebruik belemmert het functioneren van de Ecologische Hoofdstructuur en het leefgebied van kwetsbare soorten niet;
3. Op het gebied van waterhuiskunde zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie, door de voorgestelde ontwikkeling verandert de situatie niet;
4. De genoemde aanduidingen zijn juist, met uitzondering van de Groenblauwe mantel, deze aanduiding kan namelijk de EHS niet overlappen. Bestaande bebouwing binnen de EHS mag gewoon worden gebruikt. Normaliter wordt bebouwing buiten de EHS gelaten omdat er op bebouwing geen natuurdoel kan worden geprojecteerd;
5. Een recreatieve poort zoals genoemd binnen het reconstructieplan bestaat uit een recreatieve horecavoorziening om het achterliggende gebied te ontsluiten. Het reconstructieplan is in 2005 vastgesteld. Op dat moment was er nog geen sprake van dit initiatief. Daarnaast heeft het reconstructieplan geen rechtstreeks planologische werking. Het voorliggende voornemen pas wel binnen het recreatieve beleid zoals opgenomen in het reconstructieplan waarbij bestaande bebouwing functies als recreatie en horeca gaat herbergen om economische dragers in het buitengebied te stimuleren;
6. Gezien het hierboven genoemde is het college van mening dat er sprake is van een passende bestemming voor de reeds aanwezige bebouwing.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Collseweg 47, J.D. van Kleffers – van Klingereren, W.C. Gerweij, L. Dirkse en L. Romijnders, J. van Weegberg, E. van de Ven – van Herwijnen, T. de Jong, J.v. Gerven (IVN Geldrop), R.J. Michels, J.M. Vork – van Pinxten, R.E. Jesse, H.T.G. Boerman en Vrienden van de Kleine Dommel (zonder contactgegevens), allen met gelijklopende brief.

1. Men is tegen het voornemen tot vestiging van een pretpark met eetcafé van 500 m² en een parkeerplaats voor ca. 60 tot 100 auto's op nog geen 25 meter van de Kleine Dommel.

2. Het voorgenomen plan is een aantasting van een van de laatste corridors in de ecologische verbindingzone van de Natte Parel in het natuurgebied De Zeggen. In dit natuurgebied komen zeldzame flora en fauna voor en is gelegen op grondgebied van Eindhoven, Nuenen en Geldrop;
3. Het hele karakter en de rust van het gebied gaat voor goed verloren;
4. Daarnaast zijn er een aantal strijdigheden met de gebruiksvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied:
 - Strijd met artikel 5.6.4. onder j en artikel 5.2.8. ---> De opzet, aard, grootte en ontwikkelingsperspectief impliceert een grote activiteit die niet is toegestaan;
 - De wijziging ten behoeve van de recreatieve activiteiten leidt tot een onevenredige aantasting van de in artikel 5.1. en 5.2. omschreven natuur- en landschappelijke waarden;
 - Strijd met artikel 5.7.1. en 5.7.4. ---> Begin 2011 is op amper 10 meter van de Kleine Dommel een toegangsweg met lantaarnverlichting en bestrating aangebracht zonder aanlegvergunning.
5. De verlichting is zo intens dat de rust van struweelvogels, andere kwetsbare soorten en dieren in de Collse Zeggen en omgeving van de Collse Watermolen verstoord wordt.

Reactie college

1. Het voornemen bestaat uit het vestigen van een restaurant binnen bestaande bebouwing, er is geen sprake van een pretpark. De afstand tussen de parkeerplaats (nu opslag van bouw materiaal) en de Kleine Dommel bedraagt 55 meter;
2. Het voornemen vindt plaats in een gebouw en op een opslagterrein dat nu geen natuurfunctie heeft binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het voorliggende plan heeft dus geen gevolgen voor het huidige functioneren van de Ecologische Hoofdstructuur;
3. Het voornemen is getoetst aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering, het voornemen voldoet aan alle genoemde afstanden, de Collseweg heeft met een dusdanige intensiteit al een dusdanig versturende werking dat het uitbaten van een restaurant hier niet extra aan bijdraagt;
4. Als er geen strijdigheid zou zijn met het huidige bestemmingsplan dan zou er geen noodzaak zijn om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. De nieuwe ontwikkeling is echter van dien aard dat het college het plan in procedure brengt.
5. De afstand van het pad tot de Kleine Dommel bedraagt 30 tot 60 meter. Ten aanzien van de verlichting zullen aanvullende voorschriften worden opgenomen waarbij wordt geregeld dat er geen lichthinder mag ontstaan. Dit kan door lage armaturen en gerichte verlichting van het pad.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. In de voorschriften is een beperking opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierdoor is het niet mogelijk om lichtmasten met een hoogte van meer dan 1 meter op te richten.

Collseweg 47, Stichting Behoud Erfgoed Nuenen

1. Het voorgenomen plan aan de Collseweg maakt een inbreuk op instandhouding en bescherming van bestaande getuigenissen op cultureel gebied in de breedste zin van het woord, in het bijzonder van authentieke dorps-elementen, cultuurlandschappen, flora, fauna en ecologische verbindingzones;
2. De Stichting constateert een groot aantal strijdigheden met de gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied en verzoekt om af te zien van het beleidsvoornemen.

Reactie college

1. Het voornemen bestaat uit het vestigen van een restaurant binnen bestaande bebouwing en op terrein dat nu ook al geen natuurfunctie heeft;
2. Als er geen strijdigheid zou zijn met het huidige bestemmingsplan dan zou er geen noodzaak zijn om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. De nieuwe ontwikkeling is echter van dien aard dat het college het plan in procedure brengt.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

De Geer, AGJ Architectenbureau

1. De bouwvoorschriften van artikel 10 (Wonen) komen niet overeen met de verleende bouwvergunning voor de bouw van 2 Ruimte voor ruimte woningen;
2. De inhoud van de woning van max. 1000 m³, de bouwhoogte van max. 10 meter en de afstand tot de perceelsgrens van 5 meter wijken af van de verleende bouwvergunning en komen ook niet overeen met een gewijzigd ingediend voorlopig ontwerp.

Reactie college

1. Het klopt inderdaad dat deze voorschriften niet geheel in overeenstemming met het verleende bouwplan zijn. In artikel 10 zijn de voorschriften opgenomen voor 'gewone' burgerwoningen. Voor Ruimte voor ruimte woningen gelden deze specifieke regels niet. Dit zal worden aangepast;
2. Het voorschrift ten aanzien van de inhoud van de woningen klopt voor de percelen aan de Geer niet. Er geldt geen inhoudsmaat vanwege het feit dat het om verleende Ruimte voor ruimte woningen gaat. Ook klopt de minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet, dit hoort 3 meter te zijn. Echter de maximale bouwhoogte van 10 meter blijft wel van toepassing. Het bouwplan waarvoor vergunning is verleend, had een hoogte van 8,6 meter. Het gewijzigde voorlopig ingediende ontwerp heeft een hoogte van 9,6 meter. Maximaal 10 meter hoogte moet dus volstaan.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Er zal een specifieke bouwaanduiding op de plankaart worden opgenomen, zodat in de regels duidelijk is dat niet de 'gewone' regels voor burgerwoningen van toepassing zijn;
2. In de voorschriften wordt opgenomen dat geen inhoudsmaat van toepassing is en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter is. De maximale bouwhoogte van 10 meter blijft wel van toepassing.

IJsbaan Broekdijk, De Brabantse Milieufederatie

1. Het perceel is gelegen in de EHS, natte natuurparel en attentiezone, leefgebied kwetsbare soorten, aardkundig en cultuurhistorisch waardevol gebied en Belvédère-gebied;
2. Wat is de gemeente hier van plan? Voor het tijdelijk gebruik van een nat weiland als ijsbaan in de winter is geen bestemmingsplanwijziging nodig. Dit kan via een tijdelijke afwijking voor een bepaalde periode expliciet worden geregeld;
3. Het kan niet de bedoeling zijn om hier allerlei voorzieningen toe te staan, meer dan een koek en zopiekraam;
4. Verzocht wordt om de nieuwe ijsbaan slechts onder beperkende voorwaarden toe te staan.

Reactie college

1. Naar alle waarschijnlijkheid vergist de BMF zich in het perceel. Het oude ijsbaantje aan de Broekdijk ligt in de Ecologische Hoofdstructuur, het perceel waar dit bestemmingsplan overgaat niet, om verwarring te voorkomen zal in de toelichting de term ijsbaan niet meer worden gebruikt;
2. In het kader van de natuur ijsbaan werkt het niet om een afwijking voor een bepaalde periode te verlenen. Het weer is immers niet voorspelbaar en met deze regeling kan het terrein flexibel gebruikt worden voor meerdere evenementen zonder dat er strijd met een afwijking of bestemmingsplan ontstaat. Daarnaast wenst het college zoveel mogelijk rechtstreeks te regelen waarmee extra procedures worden vermeden;
3. De hoofdbestemming blijft Agrarisch met waarden -2 . Er worden geen permanente voorzieningen toegestaan, alleen tijdelijke voorzieningen ten behoeve van een tijdelijk evenement ter plaatse;
4. De mogelijkheid tot evenementen wordt al beperkt door de tijdelijke aard van gebruiks-, en bebouwingsvoorschriften. Bij de beperking wordt aansluiting gezocht bij het gestelde in artikel 4 lid 8 van de bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. In artikel 5.1.2.b wordt het maximaal aantal evenementen teruggebracht naar 3.

Rullen 12a, Mevrouw Nelissen Bloks

1. De recreatiewoning dient als burgerwoning te worden bestemd. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Raad van State onder nummer 20090486/1/R3;
2. Uit bovengenoemde uitspraak volgt dat de recreatiewoning als burgerwoning bestemd had moeten worden en dat dit in de 2^e herziening niet is gebeurd;

3. De gemeente probeert nu via een achterdeur van een persoonlijk woonrecht onder de uitspraak van de Raad van State uit te komen;
4. Verzocht wordt om het perceel Rullen 12a een woonbestemming te geven en de recreatiewoning als burgerwoning te bestemmen.

Reactie college

1. Uit genoemde uitspraak blijkt dat de afdeling goedkeuring onthoudt aan het plandeel met de bestemming "Bos en Natuur" en de aanduiding "recreatiewoning" voor het perceel Rullen 12. Dit betekent dat er voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Omdat het perceel in het onderliggende plan Landelijk Gebied 1974 is bestemd als bosgebied A zonder bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning
2. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan wordt de uitspraak van de Raad van State gevolgd inzake de Lieshoutseweg 49 a tot en met d omdat deze in casuïstiek gelijk zijn. Hierbij zijn de beroepen ongegrond verklaard en heeft de Raad van State bepaald dat de Gedeputeerde Staten terecht goedkeuring hebben onthouden aan de bestemming woondoeleinden.
3. Omdat de gemeente niet handhavend gaat optreden tegen de onrechtmatige permanente bewoning, gelijk aan de panden Lieshoutseweg 49a tot en met d, komen de bewoners onder voorwaarden in aanmerking voor een persoonsgebonden omgevingsvergunning;
4. Het perceel Rullen 12a krijgt gezien het hierboven gestelde geen woonbestemming, maar de bestemming 'Bos en natuur', met aanduiding recreatiewoning.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Laar 60, DHV namens Tuintechnisch bureau Smeulders

1. In het vigerende bestemmingsplan bestaat het perceel Laar 60 uit 2 bouwvlakken. Op elk van deze bouwvlakken is een bedrijfswoning toegestaan. In voorliggende herziening komt de mogelijkheid van een bedrijfswoning op het achterste bouwvlak te vervallen. Hiermee worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein beperkt;
2. De bestaande woning (straatzijde) bevindt zich niet op de locatie waar de bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Ruimtelijk gezien is er geen relatie met de bedrijfsgebouwen op het achterste bouwvlak;
3. Voorgesteld wordt om de woning aan de straatzijde te bestemmen als burgerwoning en de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning op het achterste bouwvlak op te nemen.

Reactie college

1. Het pand Laar 58 was in het onderliggende plan Landelijk Gebied 1974 de planologische bedrijfswoning bij het hoveniersbedrijf. Deze woning is privaatrechtelijk afzonderlijk verkocht. Inmiddels is er een nieuwe woning opgericht via planologische procedure ex artikel 19.1 WRO. Hiermee is het mogelijk gemaakt dat de eigenaar van het hoveniersbedrijf bij het bedrijf kan wonen. In het vigerende bestemmingsplan was de regeling opgenomen, waarbij binnen het bouwvlak een bedrijfswoning kon worden

opgericht. Verzuimd was om de locatie van de bedrijfswoning vast te leggen conform de gevoerde artikel 19.1 WRO procedure. Het bedrijf wordt niet beperkt met de nieuwe regeling, want de woning aan de straatzijde (Laar 62) dient als bedrijfswoning. Immers, de bedrijfswoning die bij het hoveniersbedrijf hoorde Laar 58 is apart verkocht;

2. Zowel de woning als de bedrijfsgebouwen liggen in één bestemmingsvlak op een afstand van 40 meter. Uit deze afstand kan niet de conclusie worden getrokken dat de woning van de eigenaar van het bedrijf deze woning niet als bedrijfswoning kan gebruiken.
3. Met het voorgestelde kan worden ingestemd met de toevoeging dat de bedrijfswoning de bestemming wonen krijgt en dat er geen bedrijfswoning wordt toegestaan binnen de bestemming bedrijf.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Het pand Laar 62 krijgt op de plankaart de bestemming 'wonen' en het achterliggende terrein blijft de bestemming bedrijf met de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan'.

Laar 76, Boskamp Willems Advocaten namens de heer en mevrouw Dekkers, Laar 78

1. Geconstateerd is dat in voorliggend voorontwerp het perceel Laar 76, de bestemming "Recreatie", meer specifiek "minicamping" is geprojecteerd;
2. Er loopt nog een beroepsprocedure tegen het besluit tot verlening van vrijstelling en bouwvergunning voor een paardenstal en koetshuis ten behoeve van een minicamping;
3. Bovengenoemde vrijstelling en bouwvergunning hadden geweigerd moeten worden omdat de paardenstal en koetshuis in strijd met het bestemmingsplan gebruikt zullen worden. Namelijk voor privé doeleinden in plaats van ten dienste van de minicamping;
4. Het staat als een paal boven water dat er nooit een minicamping gerealiseerd gaat worden.
5. Naast het feit dat vergunninghoudster en partner zelf hebben verklaard dat er geen minicamping komt, (het gaat hen naar eigen zeggen puur om de bouwvergunning) kan dit ook worden opgemaakt uit de tekeningen. De bouwvergunning voorziet in 6 paardenboxen terwijl er maar sprake is van 5 staanplaatsen. Ook is het koetshuis erg groot in verhouding tot het aantal staanplaatsen;
6. Vergunningshoudster is actief in de paardenwereld en heeft zelf een aantal paarden. Het antwoord op de vraag waar zij deze paarden gaat stallen, ligt voor de hand;
7. Vergunninghoudster heeft zware baan, is lid van managementteam bij het bedrijf A. Jansen BV. De vraag is hoe zij een dergelijke zware baan kan combineren met de organisatie van trektochten gedurende 6 maanden per jaar;
8. Het valt op dat vergunninghoudster erg goedkope trektochten aanbiedt, nl. 5 euro. Dat is geen marktconforme prijs. Dit duidt er eens te meer op dat vergunninghoudster in allerijl voor een bedrijfsplan heeft gezorgd om te verdoezelen waar het werkelijk om gaat. Alles wijst er op dat het gaat om een fervent paardenliefhebster die graag een eigen stallencomplex tot haar beschikking heeft;
9. Het staat gezien het voorgaande vast dat de door de vergunninghoudster geïnitieerde bestemmingsplanwijziging alleen maar is gebruikt voor de verwezenlijking van een paardenstal en koetshuis voor privé gebruik;

10. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak nr. 200206292/1. Uit deze jurisprudentie volgt dat niet alleen gekeken moet worden naar de bouwaanvraag als zodanig, maar ook naar het beoogde gebruik waarvoor de aanvraag is ingediend;
11. De bestreden besluiten betreffende vrijstelling en bouwvergunning zullen in beroep niet in stand blijven. Hieruit volgt dat het niet de bedoeling kan zijn dat onderhavige wijziging van de bestemming wel doorgang zal vinden;
12. De bestemming "Recreatie" moet worden gewijzigd naar een woonbestemming. Dit om te voorkomen dat de wijziging van de bestemming wordt misbruikt om bijgebouwen te realiseren die bij een reguliere woonbestemming niet gebouwd mogen worden;
13. Een alternatief is dat de bestemming wordt beperkt tot een minicamping, zonder de mogelijkheid om een paardenstal en koetshuis op te richten. In dit geval is onderhavige herziening voor dit perceel niet nodig, aangezien het huidige bestemmingsplan Buitengebied al voorziet in de bestemming "Recreatieve en horeca doeleinden", specifiek "minicamping";
14. Samenvattend komt het er op neer dat de gronden moeten worden bestemd tot 'woondoeleinden'. Er moet worden afgezien van de uitbreiding van de huidige bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie college

1. Constatie is juist;
2. Inmiddels is uitspraak gedaan inzake de beroepsprocedure aangaande de vrijstelling en bouwvergunning voor de paardenstal en het koetshuis ten behoeve van een minicamping. Wij verwijzen naar AWB 09/5994, 30 maart 2012. Daarnaast worden in dit plan de opmerkingen van de Raad van State zoals opgenomen in de uitspraak van 3 november 2010 (200904786/1/R3) verwerkt;
3. De bouwvergunning en vrijstelling staan hier niet ter discussie, in dit plan worden alleen de opmerkingen van de Raad van State verwerkt. Bovendien blijkt uit de uitspraak gedaan in de beroepsprocedure omtrent de vrijstelling en bouwvergunning, dat de beroepsgronden ongegrond zijn verklaard;
4. Deze opmerking is gebaseerd op geruchten die wij niet kunnen bevestigen, het gaat nu over de planologische aanvaardbaarheid van een minicamping met bijbehorende paardenstal en koetshuis;
5. Dit is een aanname, dit staat los van de bestemmingsplanprocedure, daar gaan wij verder niet op in;
6. Zie reactie onder punt 5;
7. Zie reactie onder punt 5;
8. Zie reactie onder punt 5;
9. Zie reactie onder punt 5;
10. Ten tijde van het verlenen van de vrijstelling en bouwvergunning bestonden er geen twijfels over de vraag of er wel of geen minicamping zou komen, in dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van het oprichten van een minicamping mogelijk gemaakt omdat het college van mening is dat een minicamping voor paardenliefhebbers ter plaatse toegestaan kan worden;
11. Uit de uitspraak van de Rechtbank omtrent de vrijstelling en bouwvergunning (AWB 09/5994, 30 maart 2012) is gebleken dat de beroepen ongegrond verklaard zijn. Daarnaast zal er zolang er in een eventueel vervolgtraject van de Raad van State

- geen uitspraak gedaan is, niet vooruitlopend daarop het bestemmingsplan gewijzigd worden zoals nu voorligt;
12. Zie reactie onder punt 11;
 13. Zie reactie onder punt 11;
 14. Zie reactie onder punt 11.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel op het gehele bestemmingsplan

1. Daar waar het plan nieuwe ontwikkelingen biedt; zowel wat betreft nieuwbouw als uitbreiding verhard oppervlak voldoet het plan aan ons beleidsuitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Op basis van de HNO-tool is namelijk de benodigde ruimte voor bergingsvoorzieningen bepaald. Het Waterschap stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie college

1. Ter kennisname aangenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant per adres / locatie

Boord

1. Het betreft een redelijk grote uitbreiding van de woonbestemming op 3 percelen. Er zijn ter plaatse geen gebouwen aanwezig en op de verbeelding ontbreekt een bouwvlak zodat bebouwing op het hele perceel gesitueerd kan worden;
2. De vigerende bestemmingsgrenzen zijn bepalend voor de omvang van woonbestemmingen. Verruiming van de bestemmingsgrens en de situeringsmogelijkheid van de bebouwing vanwege uitbreiding tuin of gewijzigde eigendomsverhouding is zonder een verantwoording als bedoeld in art 2.1 en 2.2 van de Vr strijdig met deze artikelen van de Vr.

Reactie college

1. Het betreft een aanpassing van de bestemming omdat dit foutief was opgenomen in het moederplan Buitengebied 2008, niet omdat er sprake is van plannen voor het uitbreiden van bebouwing ter plaatse. Daarnaast regelen de bouwregels dat bebouwing (met name bijgebouwen) niet op een afstand groter dan 10 meter van de achtergevel van het hoofdbouwmassa gesitueerd mogen worden. Bebouwing in dat deel van de tuin wat nu wordt uitgebreid met de woonbestemming is toch niet mogelijk, door deze aanpassing wordt de juiste situatie weergegeven in vergelijking met alle andere woningen in het buitengebied van Nuenen;

2. Omdat het om een fout gaat in het vorige bestemmingsplan, zouden dit de juiste vigerende begrenzings moeten zijn. Het gaat in deze situatie niet om veranderde eigendomsverhoudingen of uitbreidingen van tuinen, maar om bestaande situaties die correct in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden. Een verantwoording als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 is dan ook niet aan de orde.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Laar 86

1. Het betreft een verruiming van het woonperceel om alsnog een bestaand bijgebouw en een deel van de tuin in deze bestemming op te nemen. Wat betreft het gedeelte van het perceel waar het bestaande bijgebouw op gesitueerd is, gaan wij er van uit dat dit de reparatie van een omissie betreft. Voor het overige geldt hetzelfde als bij het Boord.

Reactie college

1. Het betreft net als bij Boord in zijn geheel een fout die is gemaakt bij het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Verwezen wordt dan ook naar de beantwoording bij Boord.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Gerwenseweg 8

1. Het betreft de uitbreiding van een woonperceel om een bestaande woning te kunnen uitbreiden;
2. Ten aanzien van de omvang van burgerwoningen is de gemeente vrij om die zelf te bepalen en stelt de Vr geen maximale omvang. Maar voor de verruiming van de inhoudsmaten van woningen geldt op grond van artikel 2.1 Vr wel een verantwoordingsplicht en dient het bestemmingsplan volgens artikel 2.2 van de Vr te voorzien in een kwaliteitsverbetering. De onderbouwing in de toelichting is ontoereikend; in bijzonder ontbreekt een verantwoording als bedoeld in artikel 2.1 lid 2b en lid 3 sub a (cultuurhistorie) en sub b, met betrekking tot het passen in de omgeving.

Reactie college

1. De eigenaar heeft de plannen om de woning uit te breiden ingetrokken. Daarom is het niet meer nodig om dit verzoek in deze herziening op te nemen.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. De gehele ontwikkeling van dit perceel wordt uit deze herziening gehaald.

Lieshoutseweg 51

1. Het betreft een permanent bewoonde recreatiewoning die thans als recreatiewoning wordt bestemd, een en ander overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Reactie college

1. Voor kennisname aangenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassingen.

Ijsbaan Gerwenseweg / De Rijt

1. Er wordt een evenemententerrein mogelijk gemaakt op een terrein dat incidenteel als ijsbaan wordt gebruikt. Het perceel blijft agrarisch bestemd, maar met de mogelijkheid dat ter plaatse evenementen zijn toegestaan. Omdat de ijsbaan niet positief is bestemd en het daarbij slechts om een incidenteel medegebruik gaat en het perceel wordt bestemd als evenemententerrein waarbij volgens artikel 5.1.2 sub b sprake is van substantieel gebruik, wordt dit gezien als nieuwvestiging van een evenemententerrein en deze is in strijd met artikel 2.1 en 11.6 e.v. Vr.

Reactie college

1. Het terrein is niet bestemd als evenemententerrein maar heeft slecht de aanduiding dat beperkt een evenement is toegestaan. Aangezien het terrein slechts een hele korte periode als ijsbaan in gebruik genomen wordt, achten wij het niet zinvol de ijsbaan positief te bestemmen maar moet dit gebruik inderdaad gezien worden als incidenteel medegebruik. Van nieuwvestiging is wat betreft de ijsbaan ons inziens dan ook geen sprake omdat de ijsbaan alleen wordt gebruikt als het vriest. Het aantal evenementen wordt teruggebracht van 10 naar 3 per jaar.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. In artikel 5.1.2.b wordt het maximaal aantal evenementen teruggebracht naar 3.

Hool 9

1. Op deze locatie wordt een kleinschalig recreatiebedrijf gevestigd met 2 appartementsgebouwen voor maximaal 15 personen. Er wordt geconstateerd dat sprake is van nieuwvestiging omdat het geldend bouwblok (VAB) als woning wordt bestemd en het naastgelegen perceel geen onderdeel was van het VAB, maar een

gebiedsbestemming heeft in het huidige bestemmingsplan. Nieuwvestiging achten wij strijdig met artikel 11.10 Vr;

2. Indien het de bedoeling is om op het VAB een woning met recreatiebedrijf te vestigen dient de gehele ontwikkeling in één bestemmingsvlak opgenomen te worden. Overigens geldt dan nog het vereiste van een kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.1 Vr;
3. Wanneer het de bedoeling is een woning te bestemmen op het VAB en separaat daarvan, door middel van een afzonderlijke bestemming, een recreatiebedrijf dan is sprake van nieuwvestiging van het recreatiebedrijf. Dan is er sprake van strijdigheid met artikel 11.6.

Reactie college

1. Dit project was al in voorbereiding voor het tijdstip dat de Verordening Ruimte in werking is getreden. De ondernemer heeft de bestaande boerderij met bijgebouwen gekocht. Binnen het plan wordt de boerderij herbouwd op nagenoeg dezelfde locatie alleen langs de weg in plaats van haaks op de weg. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt eveneens op het naastgelegen perceel herbouwd als gebouw voor verblijfsrecreatie. Het bestaande weiland wordt omgezet in bloemrijk grasland en een aantal bosschages ten behoeve van struweelvogels. Tevens wordt de bestaande sloot omgezet in een brede ecologisch ingerichte waterpartij. Deze ontwikkeling sluit naadloos aan op de ontwikkelingen uit de intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa waarbij er een impuls voor toerisme en recreatie binnen in groen landschap wordt voorgesteld.
2. Binnen het project is wel degelijk sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals besproken onder punt 1.
3. Omdat deze planontwikkeling al is gestart voor de Verordening Ruimte en het een positieve bijdrage levert aan de – ook door de provincie onderschreven – doelstellingen van het Rijk van Dommel en Aa, blijft het college bij het standpunt dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling met een kwalitatieve verbetering van het landschap.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. De begrenzing zal strakker om de bebouwing worden gelegd waarbij de nieuwe woning als bedrijfswoning bij het recreatiebedrijf wordt bestemd.

Alvershool 7

1. Er is op dit perceel sprake van een VAB (bestaande woning) waar een paardenhouderij met een ondergeschikt paardenpension wordt gevestigd. Voor het bedrijf wordt het agrarisch bouwblok uitgebreid. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Vr is verankerd in een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant. De kwaliteitsverbetering is te mager veiliggesteld en niet specifiek geregeld in de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

Reactie college

1. De vereiste kwaliteitsverbetering zal zowel in de toelichting als in de regels nader worden uitgewerkt.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. De toelichting en regels zijn aangevuld en aangepast als het gaat om de vereiste kwaliteitsverbetering waarbij er sprake moet zijn van landschappelijke kwaliteitsverbetering op de omliggende percelen.

Collseweg 47

1. Het betreft een VAB, gelegen in de Groenblauwe mantel, dat de bestemming horeca krijgt. De vestiging van een horecabedrijf in de Groenblauwe mantel is afweegbaar voor zover dit voldoet aan artikel 11.6 Vr. Voor het geval de bestemming horeca een grotere omvang heeft dan 5000 m² is een horecavestiging in de Groenblauwe mantel strijdig met artikel 11.8 van de Vr.

Reactie college

1. De voorgenomen ontwikkeling waarbij een bestaande handel in oude bouwmaterialen, old-timers en paardenhouderij worden omgezet in een restaurant past geheel binnen de doelstellingen uit de intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa. Het voorgestelde bestemmingsvlak is nu groter dan 5000 m². Hieronder vallen echter ook de bedrijfswoning met voortuin. Tevens is het parkeerterrein veel te ruim bestemd. Door het parkeerterrein met 50 % te beperken en het niet bestemmen van de voortuin als horeca kan aan de eis van 5000 m² worden voldaan.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Op de plankaart wordt het bestemmingsvlak voor horeca teruggebracht naar 5000 m².

Soeterbeek 3

1. In het bestemmingsplan is de IVH-bestemming vervallen maar wordt het agrarische bouwblok gehandhaafd omdat het grondgebonden bedrijf wordt voortgezet. Het bouwvlak blijft zijn huidige omvang behouden maar de bouw mogelijkheden worden beperkt tot 438 m². Het handhaven van dit bouwblok met beperkte bebouwing 438 m² wordt strijdig met artikel 2.1 Vr geacht. Er wordt niet verantwoord wat de noodzaak is tot het handhaven van het bestaande bouwblok in relatie tot de nieuwe bestemming en de daarbij behorende beperkte bebouwing;
2. Artikel 4 bevat de mogelijkheid van 2 bedrijfswoningen; dit is in strijd met artikel 11.2 Vr;
3. Het mogelijk maken van een RvR-woning middels een rechtstreekse regeling in het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning wordt strijdig geacht met artikel 11.2 en 11.3 van de Vr. De provinciale belangen zouden hierdoor te weinig zijn veiliggesteld. Daarom wordt voorgesteld om de bouw van de RvR-woning mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid;
4. RvR-woningen dienen in bebouwingsconcentraties gesitueerd te worden. Er is niet onderbouwd dat sprake is van een bebouwingsconcentratie en in het huidige bestemmingsplan is ook niet voorzien in een dergelijke aanduiding ter plaatse;
5. In de regels dient expliciet opgenomen te worden dat sprake moet zijn van het inleveren van 3500 kg fosfaat.

Reactie college

1. Zoals in de toelichting is aangegeven wordt het bouwblok gehandhaafd om het overgebleven akkerbouw bedrijf mogelijk te blijven maken. Hierbij gaat het naast een bedrijfsgebouw ook om eventuele teelt ondersteunende voorzieningen welke binnen het bouwblok moeten worden opgericht. Het bouwblok wordt niet vergroot.
2. Er is sprake van een bestaande situatie waarbij het bedrijf altijd legaal een 2^e bedrijfswoning heeft gehad. De regeling voorziet in de bestaande situatie;
3. In de regels is opgenomen dat de woning pas gebouwd mag worden na sloop van de stallen van de intensieve veehouderij. Met de aanvulling dat er eveneens 3500 kg fosfaat moet worden doorgehaald wordt aan de provinciale belangen voldoende aandacht geschonken. Het college is van mening dat zoveel mogelijk rechtstreeks geregeld moet worden zonder extra procedures.
4. Het feit dat in het huidige bestemmingsplan niet met een aanduiding is aangegeven dat het om een bebouwingsconcentratie gaat, wil niet per definitie zeggen dat het geen bebouwingsconcentratie is. Er zijn meerdere locaties in Nuenen waar de provincie akkoord is gegaan met de bouw van RvR-woningen waarvoor in datzelfde bestemmingsplan ook geen aanduiding ter plaatste was opgenomen (voorbeelden zijn het Hool en het Laar). Ter plaatse is zeer zeker sprake van een concentratie van woningen en gebouwen.
5. In de regels zal expliciet opgenomen worden dat sprake moet zijn van de inlevering van 3500 kg fosfaat.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Geen aanpassing;
2. Geen aanpassing;
3. Geen aanpassing;
4. Geen aanpassing;
5. De regels worden aangevuld met de voorwaarde van inlevering 3500 kg fosfaat.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant regels

Artikel 3

1. Dit artikel geeft aan dat bedrijfswoningen maximaal 1000 m³ mogen zijn. Dat is een verruiming van het huidige bestemmingsplan. De Vr biedt deze mogelijkheid op zich wel, mits uit een nadere motivering als bedoeld in artikel 2.1 en kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 Vr blijkt dat dit passend is. Aangezien deze beide ontbreken is dit strijdig met de Vr. Overigens geldt deze opmerking voor alle regels in dit bestemmingsplan die een vergroting van bedrijfswoningen tot 1000 m³ mogelijk maken;
2. In artikel 3.3.3 sub b wordt door het noemen van naast vrijstaand ook halfvrijstaand en aaneengebouwde bouwwijzen gesuggereerd dat meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het toestaan van meer dan 1 bedrijfswoning is strijdig met artikel 11.1

- sub 2 Vr. Overigens geldt deze opmerking voor alle gelijklopende regels in dit bestemmingsplan als het gaat om bedrijfswoningen;
3. In artikel 3.3.3. sub k staat vermeld dat indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 Vr voldaan moet worden aan artikel 2.1 en 2.2 Vr. Niet duidelijk is, ook in de toelichting niet, op welke wijze deze regel wordt toegepast. Deze regel is niet duidelijk, onvoldoende objectief begrensd en worden de in artikelen 2.1 en 2.2. Vr verantwoordingsplicht en kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende veiliggesteld. Deze regel komt in dit bestemmingsplan in meerdere regels terug, ook voor die regels geldt deze opmerking;
 4. Het artikel bevat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning een aantal nevenfuncties te vestigen. Iedere mogelijkheid is relatief beperkt, maar indien meerdere functies tegelijk gebruikt worden kan de situatie ontstaan dat er geen sprake meer is van een agrarische hoofdbestemming, maar van omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf. In dat geval kan strijd ontstaan met artikel 11.6 Vr. Geadviseerd wordt om het totaal aan nevenactiviteiten te maximeren. Deze opmerking geldt ook ten aanzien van de nevenfuncties in de artikelen 4 en 5;
 5. Artikel 3.6.1 maakt wijziging van een agrarische bestemming met en zonder aanduiding bouwvlak naar een woonbestemming en woningsplitsing mogelijk. Omdat een VAB-locatie meer dan genoeg ruimte biedt aan een woning, wordt de zinsnede 'agrarisch zonder bouwvlak' als strijdig gezien met artikel 2.1 Vr. Deze zinsnede kan tevens uitgelegd worden als een mogelijkheid voor nieuwvestiging wat eveneens strijdig is met artikel 2.1. Vr;
 6. Artikel 3.6.2 maakt omzetting van een VAB mogelijk in een agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch technisch hulpbedrijf. Deze omschakeling is alleen mogelijk in agrarisch gebied en niet in de Groenblauwe mantel. Er wordt vanuit gegaan dat deze wijzigingsbevoegdheid alleen betrekking heeft op locaties in agrarisch gebied volgende Vr.;
 7. In artikel 3.6.3 sub l worden een aantal voorwaarden genoemd die gelden voor niet-agrarische bedrijven op VAB-locaties, maar door de wijze van formuleren is niet duidelijk of deze voorwaarden zijn voor de wijzigingsbevoegdheid. In meerdere wijzigingsbepalingen wordt verwezen naar de Vr. Hierdoor is het niet duidelijk of dit een voorwaarde is die de gemeente bij de wijzigingsbevoegdheid hanteert. Verder ontbreken in artikel 3.6.3 sub l en 3.6.6 sub j de voorwaarde dat het niet om een bedrijf mag gaan met een milieucategorie van 3 of hoger. Vanwege deze onduidelijkheid en het ontbreken van hierboven genoemde voorwaarde is artikel 3.6.3 strijdig met de Vr. Overigens geldt de opmerking over de verwijzing naar de Vr voor alle wijzigingsregels waarin verwezen wordt naar de Vr;

Reactie college

1. Voor het behoud van waardevolle boerderijwoningen, zij het bedrijfs,- of burgerwoning is ervoor gekozen om alleen bij langgevel boerderijen een maximale inhoud van 1000 m³ toe te staan. Deze regel geldt dus niet voor alle burger,- en bedrijfswoningen. Bij het opstellen van de beleidsregels Buitengebied in Ontwikkeling is een opzet gemaakt van de bouwmassa en vormgeving van nieuw te bouwen woningen in het buitengebied van Nuenen. Als maximum is een grondvlak van 30 m. bij 10 m. aangehouden. Bij het aanhouden van een hoogtemaat voor de begane grond van 2,5 m plus een verdieping hoogte onder kap van 2 m. komt men uit op 1050 m³. Als afronding is gekozen voor 1000 m³. Om te borgen dat aan de kwaliteitsverbetering van het landschap voldaan wordt, zal de inhoud van 1000 m³

- alleen mogelijk zijn middels een afwijkingsmogelijkheid. In de afwijkingsregels wordt opgenomen dat alleen medewerking verleend wordt aan de afwijking indien een landschapversterkingsplan aantoont dat sprake is van een kwaliteitsverbetering;
2. Er staat in artikel 3.3.3 sub b duidelijk dat het om **herbouw** gaat en niet om **nieuwbouw**. Er is in deze situatie dus sprake van bestaande toestand. Dat betekent dat bestaande halfvrijstaande, aaneengebouwde of vrijstaande bedrijfswoningen herbouwd mogen worden, op dezelfde manier als dat deze bestond. Dit artikel is volgens ons niet te interpreteren als zijnde het toestaan van een extra bedrijfswoning;
 3. Deze opmerking is gezien de Verordening Ruimte, welke tijdens de voorbereiding van dit plan in werking is getreden juist. Omdat wij nog in gesprek zijn met provincie over te maken afspraken (o.a. een categorieënlijst) als het gaat om de kwaliteitsverbetering van het landschap is het niet zinvol om deze regeling nader te concretiseren. Om die reden handhaven we de regels zoals opgenomen in het voorontwerp;
 4. De praktijk wijst uit dat agrarische bedrijven geen gebruik maken van alle nevenactiviteiten. Daarnaast blijft de voorwaarde bestaan dat de agrarische activiteit de hoofdactiviteit blijft en de nevenfunctie ondergeschikt. Indien een agrarisch bedrijf wel al meerdere nevenactiviteiten heeft en een aanvraag doet voor weer een nieuwe activiteit en de hoofdactiviteit in het geding komt, dan wordt de ontheffing niet verleend. Er wordt immers niet voldaan aan de voorwaarde dat het om een ondergeschikte activiteit gaat, waarbij de agrarische activiteit de hoofdactiviteit blijft;
 5. De agrarische bouwblokken kennen geen bouwvlak om de ondernemer vrij te laten in de situering binnen het bouwblok. Er is geen sprake van nieuwvestiging omdat op ieder bouwblok al een agrarisch bedrijf is gevestigd;
 6. De wijziging heeft inderdaad alleen betrekking op agrarische bedrijven in agrarisch gebied. In het moederplan Buitengebied 2008 was deze wijziging ook alleen opgenomen in gebieden gelegen in de voormalige AHS;
 7. In principe is de verwijzing opgenomen zodat duidelijk is dat er voorwaarden vanuit de Vr gelden. Daarnaast zijn we nog in gesprek met de provincie om te komen tot afspraken inzake de toepassing van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderwerp van gesprek is o.a. een categorieënlijst. Omdat nog niet duidelijk is voor welke ruimtelijke ontwikkeling welke inpassing en kwaliteitsverbetering van toepassing is, handhaven we de regels zoals in ontwerp is opgenomen. Terecht de opmerking dat ook de voorwaarde van de maximale milieucategorie opgenomen moet worden indien de verwijzing in de artikelen blijft staan;

Aanpassingen bestemmingsplan

1. In de regels wordt opgenomen dat het vergroten van een burgerwoning en bedrijfswoning tot 1000 m³ alleen via een afwijking mogelijk is. In de afwijkingsregels wordt opgenomen dat het uitsluitend om langgevelboerderijen zal gaan en dat een landschapsversterkingsplan moet aantonen dat er sprake is van een kwaliteitverbetering als bedoeld in artikel 2.2 Vr;
2. Geen aanpassing;
3. De regels worden gehandhaafd zoals in het ontwerp opgenomen, dit gezien de nog te maken afspraken met de provincie over het toepassingsbereik van artikel 2.2 Vr;
4. Geen aanpassing;
5. Geen aanpassing;
6. Geen aanpassing;
7. Maximale milieucategorie worden opgenomen.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant plankaart / verbeelding

1. Volgens de Vr ligt het bestemmingsplan in het historisch landschappelijk vlak Groene Woud. Van de 14 deelgebieden liggen er 7 in historisch landschappelijke vlakken. Blad 1,2,3,7,12,14 liggen in het cultuurhistorisch vlak Broekgebied tussen Breugel en Nuenen en blad 8 is gelegen in cultuurhistorisch vlak Beekdal kleine dommel. Geconstateerd wordt dat alleen bij blad 3 en 11 de functieaanduiding cultuurhistorische waarden zijn aangegeven. Bij de overige kaartbladen is dat niet het geval. Dit is strijdig met artikel 7.4 Vr.

Reactie college

1. Volgens de Verordening Ruimte liggen kaartbeelden 2,3,6,7,8,11,12 en 14 binnen een cultuurhistorisch vlak. Kaartbeeld 13 ligt in een aardkundig waardevol gebied. Kaartbeeld 1 ligt niet in een cultuurhistorisch vlak ondanks de opmerking van de provincie.

Aanpassingen bestemmingsplan

1. Indien van toepassing zal de functieaanduiding cultuurhistorisch waarden worden opgenomen op de plankaart en in de regels.