

GEMEENTE SON EN BREUGEL

Bestemmingsplan

‘Buitengebied; Driehoek 7’

Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
2. BESTAANDE SITUATIE	5
3. NADERE AFWEGING	7
4. JURIDISCHE REGELING.....	9

1. INLEIDING

De gronden achter het woonperceel Driehoek 7 te Son (onderdeel uitmakend van het kadastraal huisperceel C1234) zijn in het bestemmingsplan Buitengebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch', maar worden reeds geruime tijd door de grondeigenaar gebruikt ten behoeve van zijn wegenbouwbedrijf elders voor het tijdelijk opslaan van teelaarde en herplant van bomen.

Op 12 juni 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) definitief uitspraak gedaan op het bezwaarschrift van de grondeigenaar omtrent de toegekende agrarische bestemming van de percelen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, 2011 van de gemeente Son en Breugel.

De Afdeling heeft in haar uitspraak besloten, dat het (vaststellings)besluit van 28 april 2011 dient te worden vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' voor de gronden achter het perceel aan de Driehoek 7. De raad dient een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

Met onderhavig herzieningsplan worden de gronden achter het perceel aan de Driehoek 7 alsmede de gronden kadastraal bekend als C5279 en C5280 (die blijkens de stukken van de Afdeling ook bedoeld zijn), alsnog van een passende bestemming voorzien.

Voor de gehanteerde bestemmingsregeling en systematiek van deze planherziening is één op één aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied, 2011.

2. BESTAANDE SITUATIE

Situering plangebied

De planlocatie is gelegen ten noordoosten van Eindhoven, ten zuiden van het Wilhelminakanaal, tussen het bedrijventerrein Ekkersrijt in het westen en het beekdal van de Dommel in het oosten.



Situering plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit twee planlocaties aan de Driehoek. De noordelijke locatie van het plangebied betreft het onbebouwde (achterste) gedeelte van het huisperceel (kadastraal bekend C1234) aan de Driehoek 7 met een omvang van ca 2.200 m². De gronden zijn grotendeels afgeschermd van de omliggende agrarische gronden middels een groenstrook. De gronden worden door de grondeigenaar permanent gebruikt ten behoeve van zijn wegenbouwbedrijf elders voor het tijdelijk opslaan van teelaarde en (herplant) van bomen.



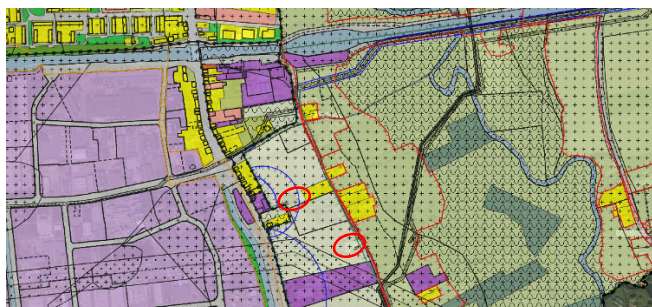
Uitsnede luchtfoto plangebied (bron: www.bing.nl/maps)

De woning en bijbehorende loods aan de Driehoek 7 bevinden zich op de voorzijde van het perceel en zijn reeds voorzien van een adequate woonbestemming, conform het feitelijk gebruik. Ten zuiden van de gronden bevindt zich een voormalige intensieve veehouderij, waarvoor momenteel een ontwerpbestemmingsplan in procedure is. Op de locatie zal op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling in ruil voor de bedrijfsbeëindiging en sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een extra bedrijfsgebouw en een extra woning worden opgericht. De bestaande voormalige bedrijfswoning zal worden omgezet in een reguliere burgerwoning.

De zuidelijke locatie van het plangebied (met een omvang van circa 2.300 m²) betreft het voorste gedeelte van de percelen C5279 en C2580, die eveneens zijn gelegen aan de Driehoek. Het betreffende gedeelte is middels een groenstrook afgeschermd van de omliggende agrarische gronden. Deze gronden worden eveneens permanent gebruikt ten behoeve van het wegenbouwbedrijf elders voor het tijdelijk opslaan van teelaarde en (herplant) van bomen. Op het perceel C2580 bevindt zich tevens een kleine opstal, die eveneens voor de opslag doeleinden wordt benut. Omliggende gronden zijn veelal in regulier agrarisch gebruik. Ten zuiden van dit plangedeelte is tevens een hoveniersbedrijf/tuincentrum gelegen. De ontsluiting van dit terrein is aan de Eindhovenseweg gesitueerd.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden binnen het plangebied is de bestemming 'Agrarische hoofdstructuur' met de nadere differentiatie 'agrarisch gebied' in het bestemmingsplan 'buitengebied 1999' opgenomen. De gronden zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De bestaande, vergunde opstal op het perceel (C2580) is in het plan opgenomen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'. Dit bestemmingsplan is op 28 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

Tegen dit vaststellingsbesluit zijn bezwaarschriften ingediend bij de Afdeling door de grondeigenaar. In de tussenuitspraak van 24 oktober 2012 heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 16 weken de omschreven gebreken in het besluit van 28 april 2011 te herstellen middels een zogeheten bestuurlijke lus. Op 7 februari 2013 heeft de raad het besluit van 28 april 2011 deels vervangen en voorzien van een nadere motivering. Tegen dit (hernieuwde) vaststellingsbesluit heeft de grondeigenaar wederom zienswijzen ingediend. In haar definitieve uitspraak van 12 juni 2013 heeft de Afdeling het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Buitengebied van 28 april 2011 vernietigd voor zover het betreft het plandeel met de bestemming 'Agrarisch' voor de gronden achter het perceel aan de Driehoek 7. De raad had zich onder meer ten onrechte op het standpunt gesteld dat voor de gronden achter Driehoek 7 in een bedrijfsbestemming zou moeten worden voorzien om bestaand gebruik te kunnen continueren. De raad dient een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

3. NADERE AFWEGING

Op de twee planlocaties vindt het gebruik van de gronden voor opslag van teelaarde en (herplant) van bomen reeds geruime tijd plaats ten behoeve van het wegenbouwbedrijf elders. Door de gemeente is dit gebruik bekend, maar werd dit als een agrarische activiteit beschouwd. Ter plaatse zijn agrarische activiteiten toegestaan en vormden derhalve geen belemmering. Op basis van de uitspraak van de Afdeling is het bestaande feitelijke gebruik echter wel in strijd met de toegekende agrarische gebiedsbestemming, aangezien de opslag niet plaats vindt ten behoeve van agrarische doeleinden.

De omgeving van de planlocaties betreft een overgangsgebied tussen het industriële bedrijventerrein Ekkersrijt en het kleinschalig, onbebouwde beekdal van de Dommel. In de directe omgeving bevinden zich aan de Eindhovenseweg en de Driehoek met name burgerwoonbestemmingen, maar daarnaast ook enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven, waaronder een hoveniersbedrijf/tuincentrum.

De planlocaties zijn ruimtelijk reeds afgescheiden van de omliggende agrarische gronden door een afschermende groenstrook, waardoor de bestaande opslag geen aantasting van landschappelijke waarden tot gevolg heeft.

Ter plaatse is de oprichting van nieuwe gebouwen niet toegestaan. De aanleg van nieuwe oppervlakteverharding met een omvang van meer dan 100 m² alsmede bodemingrepen dieper dan 40 cm zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunningsplicht voor werken en werkzaamheden. Hiermee wordt de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische en waterhuishoudkundige belangen gewaarborgd.

Het planologisch reguleren van het bestaande gebruik van de gronden op de planlocaties voor de opslag van teelaarde en houtgewassen leidt niet tot extra beperkingen voor de omliggende (niet)agrarische bedrijven en burgerwoonbestemmingen.

Mede gelet op de aard en beperkte omvang van de bestaande opslagactiviteit kan men stellen dat er geen stedenbouwkundige, planologische, milieuhygiënische en landschappelijke bezwaren bestaan tegen een planologische regeling voor het bestaande gebruik van de gronden op de planlocaties voor de opslag van teelaarde en houtgewassen.

4. JURIDISCHE REGELING

Onderhavig herzieningsplan ziet uitsluitend toe op het perceel waarvan de toegekende agrarische gebiedsbestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied is vernietigd (achter Driehoek 7) alsmede het gedeelte van de percelen die door de Afdeling blijkens de stukken eveneens bedoeld zijn (C2579 en C2580). Voor alle overige gronden blijft het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2011 (d.d. 28 april 2011) van kracht.

De gronden van het plangebied zijn naast de geldende agrarische bestemming 'Agrarisch' conform het bestemmingsplan buitengebied tevens voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – opslag groen', waarmee het bestaande gebruik van de gronden ten behoeve van de tijdelijke opslag van teelaarde en houtgewassen ter plaatse expliciet wordt toegestaan. Voor de bestaande, vergunde opstal is conform de regeling in het bestemmingsplan buitengebied de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilhut' (op het perceel C2580) opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding is een schuilhut toegestaan, met dien verstande dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte en bebouwd oppervlak als maximum geldt. Oprichting van nieuwe gebouwen wordt niet toegestaan. Voor oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 m.

De gronden van het plangebied zijn conform de bestaande regeling tevens voorzien van de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 (artikel 4) alsmede de dubbelbestemming Waarde - Beschermingszone natte natuurgebied (artikel 5). Als gevolg hiervan zijn grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm met een oppervlakte van meer dan 250 m², waaronder ook het aanleggen of rooien van een bos of boomgaard, omgevingsvergunningplichting ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Bodemingrepen, betreffende het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of dieper dan 60 cm onder het maaiveld, alsmede de aanleg van drainage en het aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m² zijn eveneens omgevingsvergunningplichting, zodat eventuele effecten van dergelijke ingrepen op de nabij gelegen hydrologisch kwetsbare natuurgebieden kunnen worden getoetst.

Op de verbeelding, is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' 2011 tevens de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' (artikel 8.2) opgenomen. Deze aanduiding leidt niet tot extra beperkingen in het plangebied, maar heeft uitsluitend een informatieve signaleringsfunctie.

