Buitengebied 2019

Inhoudsopgave

Toelichting **6**

Hoofdstuk 1 Inleiding 8
1.1 Aanleiding 8
1.2 Het plangebied verdeeld in deelgebieden 8
1.3 Voorgaande plannen 9
1.4 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied 14
2.1 Historisch perspectief 14
2.2 Ruimtelijke karakteristiek 15
2.3 Natuur en groen 16
2.4 Water 18

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskaders 20
3.1 Inleiding 20
3.2 Rijksbeleid 20
3.3 Provinciaal beleid 31
3.4 Regionaal beleid 48
3.5 Gemeentelijk beleid 56
3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden 62
3.7 Natuur en Groen 72
3.8 Maatschappelijk / sport / cultuur en ontspanning / recreatie 79
3.9 Recreatie 87
3.10 Bedrijvigheid 87
3.11 Horeca 96
3.12 Wonen 97
3.13 Detailhandel 98
3.14 Kabels en leidingen 103
3.15 Infrastructuur 104

Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf 106
4.1 Milieueffectrapportage 106
4.2 Bedrijven en milieuzonering 107
4.3 Geluid 109
4.4 Geur 113
4.5 Luchtkwaliteit 125
4.6 Externe veiligheid 127
4.7 Duurzaamheid 132
4.8 Bodem 136
4.9 Natuur 137

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf 142
5.1 Inleiding 142
5.2 Beleid 142

5.3 Beschrijving watersysteem plangebied 145
5.4 Toekomstige situatie van het watersysteem 151

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving 154
6.1 Algemeen 154
6.2 Planmethodiek 154
6.3 Verbeelding 154
6.4 Planregels 155

Hoofdstuk 7 Handhaving 162

Hoofdstuk 8 Financiële aspecten 164

Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid 166
9.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro 166
9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 166
9.3 Samenspraak 166
9.4 Zienswijzen 166
9.5 Ambtshalve aanpassingen 166

Bijlagen bij de toelichting 168

Bijlage 1 planMER 170

Bijlage 2 Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven-2017 172

Regels 174

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 176
Artikel 1 Begrippen 176
Artikel 2 Wijze van meten 200

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 202
Artikel 3 Agrarisch 202
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 206
Artikel 5 Agrarisch met waarden 214
Artikel 6 Bedrijf 218
Artikel 7 Cultuur en ontspanning 221
Artikel 8 Detailhandel 225
Artikel 9 Groen 229
Artikel 10 Horeca 231
Artikel 11 Kantoor 234
Artikel 12 Maatschappelijk 236
Artikel 13 Maatschappelijk - Internationale school 239
Artikel 14 Natuur - 1 241
Artikel 15 Natuur - 2 244
Artikel 16 Recreatie 247
Artikel 17 Sport 249
Artikel 18 Verkeer 255
Artikel 19 Verkeer - Railverkeer 257
Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied 259
Artikel 21 Water 261
Artikel 22 Wonen 263

Artikel 23 Wonen - Landgoed 267
Artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats 271
Artikel 25 Leiding - Gas 274
Artikel 26 Leiding - Hoogspanning bovengronds 276
Artikel 27 Leiding - Hoogspanning ondergronds 278
Artikel 28 Leiding - Riool 280
Artikel 29 Waarde - Archeologie - 1 282
Artikel 30 Waarde - Archeologie - 2 284
Artikel 31 Waarde - Archeologie - 3 286
Artikel 32 Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant 288
Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie - 1 290
Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie - 2 292
Artikel 35 Waarde - Ecologische verbindingszone 294
Artikel 36 Waarde - Natuur en landschap 296
Artikel 37 Waterstaat - Water 298
Artikel 38 Waterstaat - Waterbergingsgebied 300

Hoofdstuk 3 Algemene regels 302
Artikel 39 Anti-dubbeltelregel 302
Artikel 40 Algemene gebruiksregels 304
Artikel 41 Algemene aanduidingsregels 306
Artikel 42 Algemene afwijkingsregels 312
Artikel 43 Overige regels 314

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 316
Artikel 44 Overgangsrecht 316
Artikel 45 Slotregel 318

Bijlagen bij de regels 320

Bijlage 1 Kwalitatieve beschrijving groen-/natuurgebieden 321
Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen 322
Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom'). 323
Bijlage 4 Archeologie:beschrijving en waardering van gebieden 324
Bijlage 5 Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 2 325
Bijlage 6 Regeling externe veiligheid inrichtingen, artikel 1b 326
Bijlage 7 Regeling provinciale risicokaart, Bijlage I 327
Bijlage 8 Sortiment bomen en beplanting landschappelijke inpassing 328
Bijlage 9 Landschappelijke inpassing 1 329

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

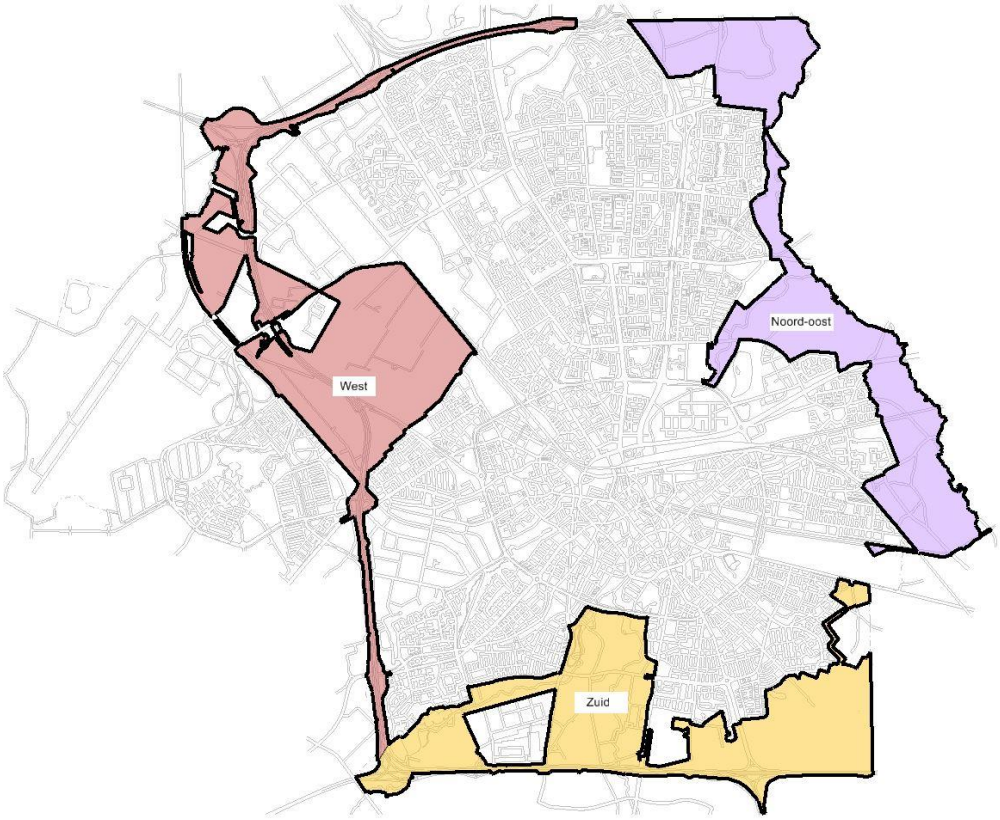
Naar verwachting treedt op 1 januari 2021 de Omgevingswet in werking. Eindhoven heeft ervoor gekozen om alle bestemmingsplannen op dat moment actueel te hebben. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' vervangt daarom meerdere bestemmingsplannen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels.
Bij dit bestemmingsplan hoort een toelichting. Daarin wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een *goede ruimtelijke ordening.*Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

De laatste wettelijke voorschriften en eisen dienen bij het opstellen van dit nieuwe plan in acht te worden genomen en er dient rekening te worden gehouden met het meest actuele beleid en de van toepassing zijnde regels van andere overheden. Gedacht kan worden aan de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Beide laatstgenoemde documenten zijn vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant.

1.2 Het plangebied verdeeld in deelgebieden

Het plangebied kan globaal in drie gebieden worden verdeeld.



<u>Noord-oost</u>

Dit omvat de gebieden Esp (deels) en Bokt gelegen in het noordoosten van de gemeente Eindhoven en het gebied gelegen ten oosten van het bestaand stedelijk gebied (waaronder het gebied De Zeggen) ten noorden van het Eindhovensch kanaal.

Aan de oostzijde wordt dit plandeel begrensd door de Dommel en aan de westkant door de John. F. Kennedylaan, de Eindhovenseweg en de bestaande stedelijke bebouwing. Esp, de Anconalaan en het Eindhovensch kanaal vormen de zuidelijke begrenzing. De noordzijde van het plandeel grenst aan de gemeente Son en Breugel.

Zuid

Dit betreft het gebied globaal begrensd door de Geldropseweg, de oostelijke en zuidelijke begrenzing van de bestaande stedelijke bebouwing, de grens met de gemeente Geldrop en (deels) Rijksweg A67 en de High Tech campus.

West

Dit gebied wordt begrensd door de Ekkersrijt (beek), Rijksweg A2 en het Beatrixkanaal. Ook de gronden gelegen tussen de Oirschotsedijk, Anthony Fokkerweg en Rijksweg A2 maken hiervan deel uit. Verder worden de gronden gelegen ten zuiden van de Anthony Fokkerweg (globaal) begrensd door de spoorlijn Eindhoven-Tilburg, Bezuidenhoutseweg, Elburglaan, de bestaande stedelijk bebouwing van de wijk Lievendaal en Rijksweg A2 tot dit gebiedsdeel gerekend.

1.3 Voorgaande plannen

Gennep 1988

Dit op 25 september 1989 vastgestelde (en op 15 mei 1990 goedgekeurde en vervolgens onherroepelijk geworden) bestemmingsplan geldt nog voor een zeer gering gedeelte van het tenniscomplex aan de Theo Koomenlaan in het gebied Genneper Parken. Dit gedeelte was weliswaar opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en goedgekeurd door het provinciaal college, maar de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State heeft naar aanleiding van een ter zake ingesteld beroep het goedkeuringsbesluit voor zover het dit gebiedsdeel aangaat alsnog vernietigd. De Afdeling was van oordeel dat ter plaatse een mogelijkheid opgenomen moest worden teneinde de bouw mogelijk te maken van een clubaccommodatie. Inmiddels is elders op dit tenniscomplex een dergelijke voorziening gerealiseerd en is er geen reden meer om nu alsnog een bouwvlak toe te kennen aan het bewuste gebiedsdeel. Dit gedeelte dient nog wel te worden voorzien van een passende bestemming in het nieuwe bestemmingsplan.

Bokt Oost 1992

Zoals hiervoor reeds vermeld is het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet in zijn geheel goedgekeurd. Goedkeuring werd onthouden aan de aan de percelen Bokt 10 en Bokt 12a (gedeeltelijk) toegekende bestemmingen. Gevolg daarvan is dat de oorspronkelijke op deze percelen rustende bestemmingen ingevolge het bestemmingsplan 'Bokt Oost 1992' van kracht zijn gebleven. Het bestemmingsplan 'Bokt Oost 1992' is door de raad op 4 oktober 1993 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben daaraan goedkeuring verleend op 18 april 1994, nr. 113305 en het plan is onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 oktober 1995 nr. E01.94.0254). Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' vervangt ook dit plan voor zover dit nog van kracht is ten aanzien van de percelen Bokt 10 en 12a.

Buitengebied 1993

Ook was goedkeuring onthouden aan het object Urkhovenseweg 700 (thans kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie C nr. 3758) toegekende bestemming, omdat op 24 juni 1999 door burgemeester en wethouders van de (toenmalige) gemeente Geldrop bouwvergunning was verleend voor het oprichten van een agrarisch bouwwerk (loods/stallingsruimte), maar een passende bestemmingsregeling ontbrak. Ten aanzien van die locatie geldt nu nog het bestemmingsplan 'Buitengebied 1993' vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Geldrop.

Buitengebied

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' vervangt vrijwel het gehele bestemmingsplan '*Buitengebied*', dat is vastgesteld op 22 augustus 2006. Dat plan was gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 17 april 2007 (nr. 1225743/1288301). Nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 29 april 2008 (nr. 200703591/1) uitspraak had gedaan op aanhangig gemaakt beroep tegen het goedkeuringsbesluit is het plan onherroepelijk geworden.

1*e Wijziging Buitengebied (Internationale school)*

Dit op 21 oktober 2010 vastgestelde wijzigingsplan (onherroepelijk geworden op 3 december 2010) voorzag in de realisatie van de 'Internationale school' ter plaatse van het voormalig Constant Rebecque Kazernecomplex aan de Oirschotsedijk. Door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan VI Buitengebied (Internationale school) is het gebied waarop het wijzigingsplan nog rust, gereduceerd tot twee klein gebiedsdelen (gelegen resp. ten noordoosten en ten zuidwesten van het betreffende plangebied).

I Buitengebied (Eikenburg)

Het op 21 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan heeft betrekking op landgoed Eikenburg nabij de Aalsterweg. Het bestemmingsplan voorziet in aanpassing van de bestemming ‘maatschappelijke doeleinden’ ten behoeve van de reeds aanwezige functies en ten behoeve een te vestigen ‘financial campus’ in de gebouwen van Landgoed Eikenburg. Dit plan is op 12 november 2010 onherroepelijk geworden. Slechts de locatie waar Pleincollege St. Joris is gevestigd maakt deel uit van het nieuwe plan Buitengebied. Voor het overige gedeelte wordt een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid.

II Buitengebied (Hotel van der Valk)

Het op 15 maart 2011 vastgestelde en op 6 mei 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan heeft betrekking op Hotel Van der Valk aan de Aalsterweg 322. Het plan voorziet in uitbreiding van het restaurantgedeelte en van de bestaande zalen, de realisatie van een nieuwe congreszaal en een functiewijziging van de kelder van het bestaande gebouw ten behoeve van een casino. Naast de te realiseren uitbreiding voorziet het plan in een reclamemast langs de A67. Deze heeft een doorsnede van circa 4,5 meter en een hoogte van circa 40 meter.

III Buitengebied (Fontys Genneperparken)

Het plangebied van dit bestemmingsplan (vastgesteld op 20 april 2010 en onherroepelijk geworden op 1 september 2010) is gelegen in het zuidelijke deel van het stedelijk gebied van Eindhoven en meer exact in het sportgebied Eindhoven Zuid, Genneperparken. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van de Fontys Sporthogeschool op sportpark Gennep, hoek Theo Koomenlaan, Charles Roelslaan en Bram Venemanlaan.

IV Buitengebied (Kinderboerderij Philips van Lenneppark)

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied gelegen in de oksel van Rijksweg A2 / Tilburgseweg en beslaat het westelijk deel van het Philips van Lenneppark. Het op 21 september 2010 vastgestelde en op 3 december 2010 onherroepelijk geworden bestemmingsplan betrof de verplaatsing van de kinderboerderij in het Philips van Lenneppark. De bestaande bebouwing wordt afgebroken en opnieuw als park ingericht. De nieuwe locatie bevindt zich ten noorden van de huidige locatie, in de oksel van de A2 / Tilburgseweg. Het plangebied omvat zowel de oude als de nieuwe locatie en beslaat het westelijk deel van het Philips van Lenneppark.

V Buitengebied (Tennispark De Heihoef)

Het plangebied van dit bestemmingsplan (vastgesteld op 21 september 2010 en onherroepelijk geworden op 12 november 2010) betreft het tenniscomplex op het sportpark aan de Roostenlaan. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor nieuwbouw van een verouderde tennisaccommodatie. Het plangebied is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het stedelijk gebied, ten oosten van de Roostenlaan.

VI Buitengebied (Internationale school)

Het bestemmingsplan (vastgesteld 28 juni 2011 en onherroepelijk geworden op 26 augustus 2011) heeft betrekking op de voormalige Constant Rebecque Kazerne aan de Oirschotsedijk. Dit complex is thans in gebruik van de internationale school.

VII Buitengebied (Loovelden)

Het plan 'Buitengebied 2019' vervangt ook het bestemmingsplan 'VII Buitengebied (Loovelden)' Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 15 maart 2011 vastgesteld en op 6 mei 2011 onherroepelijk geworden. Het plangebied is gelegen in het oostelijke deel van Eindhoven, ten zuiden van de Eisenhowerlaan en ten oosten van de Wolvendijk. In verband met een verplichting tot natuurcompensatie krijgen de betreffende voor agrarisch gebruik bestemde gronden de bestemming "Natuur" en gaan deze onderdeel uitmaken van het Natuurontwikkelingsplan Loovelden.

XI Buitengebied (Landelijk Strijp - Groen Raamwerk, fase I)

Dit op 12 maart 2013 vastgestelde en op 10 mei 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties. De eerste locatie betreft de verbindingswegen tussen de Oirschotsedijk 14a (Philips fruittuin) en de Achtsweg Zuid en de verbindingsweg vanaf de Oirschotsedijk 14b (Internationale School Eindhoven) en de Achtseweg Zuid. De tweede locatie van dit bestemmingsplan ziet op het perceel Oirschotsedijk 25 (Beatrixoord, voormalig asielzoekerscentrum). De ter plaatse aanwezige opstallen zijn (op één na) gesloopt en aan de grond is de bestemming 'Natuur' toegekend. Deze natuurontwikkeling dient ook als compensatie voor eventuele toekomstige natuurontwikkelingen.

XII Buitengebied (hockeyaccommodatie e.o.)

Het op 27 januari 2015 vastgestelde bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van een nieuwe hockeyaccommodatie in Genneper Parken. Het bestemmingsplan is op 20 maart 2015 onherroepelijk geworden. De nieuwe accommodatie is centraal in het bestaande gebied van de hockeysport geprojecteerd. De bestaande hockeyaccommodaties (van Oranje Zwart en EMHC) in dit gebied worden gesloopt. Het plangebied wordt in grote lijnen begrensd door de Toon Schröderlaan aan de noordzijde en de Aalsterweg aan de oostzijde. De Stappendijk vormt de grens aan de zuidzijde met direct daar achter het Van der Valk Hotel Eindhoven. Een bestaand fiets- en voetpad langs de hockeyvelden vormt de westelijke grens van het plangebied met daarachter het zuidwestelijk deel van het sportlandgoed in Genneper Parken.

Buitengebied (Sportpark Heihoef)

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 november 2018 en onherroepelijk geworden op 18 januari 2019 is gericht op het vestiging van voetbalverening RPC.

Reconstructie A2/A67

Door de gemeenteraad is op 6 maart 2007 een bestemmingsplan vastgesteld dat betrekking heeft op Rijkswegen A67 en A2 en de knooppunten Leenderheide, De Hogt en Batadorp. Dit plan is opgesteld teneinde de inmiddels gerealiseerde reconstructie (verbreding en ombouw) mogelijk te maken. Het plan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 mei 2007, goedgekeurd en op 3 augustus 2007 onherroepelijk geworden.

Achtse Barrier 2004

Een gedeelte van de J.F. Kennedylaan/Rijksweg A58 is (nog) begrepen in het op 23 maart 2006 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Achtse Barrier 2004 (vastgesteld door de raad op 20 juni 2006 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 24 januari 2006). Omdat het Rijkswegennet dat begrepen is in het bestemmingsplan 'Reconstructie A2/A67' ook al in het bestemmingsplan Buitengebied 2019 wordt ingepast is er voor gekozen om ook de overige Rijkswegenstructuur daarvan deel te laten uit maken.

Blixembosch

Ook dit plan omvat een gedeelte van de J.F. Kennedylaan/Rijksweg A58. Het bestemmingsplan Blixembosch is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 november 1981, goedgekeurd door het provinciaal college op 14 december 1982 en onherroepelijk geworden bij KB van 1 oktober 1985. Voor de overweging om dit weggedeelte in het bestemmingsplan Buitengebied 2019 mee te nemen zij kortheidshalve verwezen naar hetgeen daarover is opgemerkt onder 'Achtse Barrier 2004'.

I Verspreide woonwagenlocaties

De gemeenteraad heeft op 30 mei 1994 het bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op de woonwagenlocatie aan de Heezerweg. Op 7 september 1994 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedkeuring verleend aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 5 december 1994 onherroepelijk geworden.

Landelijk gebied Strijp 1998

Op de gronden die deel uitmaken van de woonwagenlocatie aan de Welschapsedijk rust nog het op 1 februari 1999 vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied Strijp 1998'. Dit plan is op 11 december 2000 onherroepelijk geworden.

High Tech Campus Eindhoven-Klotputten

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het kennisintensieve bedrijventerrein de High Tech Campus gelegen ten noorden van Rijksweg A67 en het ten westen daarvan aansluitende natuur- en waterrijke gebied De Klotputten. Het plan is door de gemeenteraad op 27 maart 2012 vastgesteld en is op 18 mei 2012 onherroepelijk geworden. Vanwege de waarde van het groene gebied De Klotputten is er voor gekozen om dat gedeelte deel te laten uitmaken van het nieuwe plan Buitengebied.

Brainport Industries Campus (cluster 1)

Dit op 15 december 2015 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan is met ingang van 5 februari 2016 in werking getreden en op 28 september 2016 onherroepelijk geworden. Het plan heeft betrekking op het gebied ingeklemd tussen de Landsard, Rijksweg A2, Anthony Fokkerweg en het Beatrixkanaal. Het plan strekt tot realisatie van een duurzame campus voor kennisintensieve bedrijven in de toelever- en maakindustrie in een groene en parkachtige omgeving. Dit gebied zal geen deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied 2019. Anders is door voor een strook grond parallel aan de gemeentegrens/Ekkersrijt (beek). In het plan Brainport Industries Campus (cluster 1) is deze strook aangewezen om te voorzien in compensatie van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Gezien deze doelstelling en gelet op de primaire functies van het buitengebied (o.a. behoud en ontwikkeling van natuur en landschap) is het gewenst om deze strook wel mee te nemen in de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied 2019.

Tongelre buiten de Ring 2005

Het perceel aan de Loostraat waar Dahliavereniging St. Martinus al vele jaren haar activiteiten uitoefent is gedeeltelijk gesitueerd binnen de plangrenzen van het op 4 december 2007 vastgestelde bestemmingsplan Tongelre buiten de Ring 2005. Dit plan is op 1 juli 2008 gedeeltelijk goedgekeurd door het provinciaal college en op 20 mei 2009 na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Op het resterende gedeelte van het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing. Vanuit praktische overwegingen verdient het de voorkeur om het gehele perceel onder de werking van één bestemmingsplan te brengen. Inpassing in het plan Buitengebied 2019 is het meest voor de hand liggend.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit 9 hoofdstukken.Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden en zo nodig de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf. In deze paragraaf is de wijze beschreven waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan is verwoord in hoofdstuk 6 en in hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de handhaving van het bestemmingsplan.De financiële uitvoerbaarheid is verantwoord in hoofdstuk 8. Hoofdstuk 9 gaat ten slotte in op de gevolgde procedure, inclusief een paragraaf over de resultaten van het gevoerde overleg.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historisch perspectief

Noord-oost

Het beekdal van de Dommel is sinds 1850 slechts beperkt gewijzigd en vanaf 1928 vrijwel ongewijzigd gebleven. Delen van het agrarisch landschap gaan zelfs terug tot voor 1500. Dit geldt ook voor grote delen van het beekdal van de Kleine Dommel (gelegen ten noorden van de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Van Oldenbarneveltlaan) waarvan het agrarisch gebruik dateert van voor 1840 en zelfs van voor 1500. In dit beekdal is de percelering sinds 1940 weinig veranderd. Plaatselijk bevinden zich hier veel restanten van perceelrandbegroeiing. Bijzonder zijn de twee rijksmonumenten de Collse waterradmolen en het molenaarshuis, die voor het eerst worden vermeld in 1335. In het deelgebied bevinden zich tevens gebieden die in archeologisch opzicht van belang zijn. In het deelgebied bevinden zich twee oude agrarische nederzettingen:

• Urkhoven: een hoeve-/akkernederzetting, gelegen op een kruising van wegen en bestaand uit willekeurig verspreide agrarische bebouwing.

• Loostraat: een akker- en beekdalnederzetting. De bebouwing bestaat overwegend uit van de weg gelegen langgevelboerderijen (ca. 1800-1930) en overige erfbebouwing. Bovendien is er laanbeplanting van populieren gesitueerd langs de straat.

Daarnaast komen in het gebied een aantal historische groenstructuren voor zoals:

• Bokt: een beekdal met een kleinschalige percelering. In het beekdal bevinden zich graslanden, broekbossen, perceelrandbegroeiing en solitaire bomen.

• Esp: kleinschalig beekdallandschap met houtwallen,akkercomplexen en grasland, daterend uit de periode 1850-1890.

• De Luytelaar: een geheel van broekbos, struweel en een tweetal lanen, ingeklemd tussen de Dommel en de nieuwbouwwijk de Luytelaar. Het gebied dateert deels van voor 1850, deels na 1904.

•De Zeggen/Urkhoven: dit beekdal vormt een zeldzaam en gaaf voorbeeld van het oorspronkelijke landschap langs de Dommel.

Zuid

Het cultuurlandschap van de Gijzenrooische Zeggen is niet onderhevig geweest aan ruilverkavelingen en komt daarom sterk overheen met de periode voor 1940, de oudste delen van het gebied gaan zelfs terug tot voor 1500. Dit gebied is dan ook historisch-landschappelijk gezien van belang. Opvallend zijn de vele oude zandwegen die doodlopen op de Gijzenrooische Zeggen. Enkele verspreide boerderijen en het buiten het plangebied gelegen beschermd dorpsgezicht Riel zorgen voor een historisch bouwkundige bijdrage. Het beschermd dorpsgezicht Riel, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan geldt, betreft een buurtschap met een rechthoekig, onverhard plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleen gelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. Op het plein ligt nog een voormalige drenk- en brandkuil. De begroeiing van het kleinschalig beekdal van de Tongelreep dateert deels van ongeveer 1850 en deels van 1930 en bestaat uit bos, geriefbosjes, houtwallen, laanbeplanting en perceelrandbegroeiing.

West

Landgoed de Wielewaal is in particulier bezit in de vorm van een afgebakend terrein. De naald- en loofbossen op dit landgoed zijn aangeplant in de periode 1850-1919. De bossen worden doorsneden door een rationeel stelsel van lanen en wegen afgewisseld met slingerende paden, enkele vijvers, bosweiden en een beekje. Centraal staat min of meer een landhuis uit 1935 en de villa 'het zwarte huis' uit 1933 van waaruit een zichtas in zuidwestelijke richting voert. Op het eindpunt van deze zichtas is in het bestaande bos een stervormige structuur aangelegd. Het nabij gelegen wandelpark Philips de Jongh is in 1920 door de familie Philips aan de gemeente Eindhoven geschonken. Het huidige park is in 1929 aangelegd en omvat slingerende paden, enkele statige lanen, een monument en een centraal gelegen openluchttheater. Verder bevindt zich waardevolle beplanting op de oever van het Beatrixkanaal, die dateert van na 1904 tot ca 1940.

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Noord-oost

Het karakter van het gebied wordt grotendeels bepaald door het natte beekdal van de Dommel. Dit beekdal kan worden onderscheiden in het noordelijk beekdal van de Dommel gelegen tussen de Europalaan en het Wilhelminakanaal (gemeente Son en Breugel) en het zuidelijk beekdal van de Kleine Dommel, gelegen tussen het Eindhovensch kanaal en de samenkomst met het beekdal van de Dommel nabij de kern Eindhoven. Het beekdal van de Dommel is opgebouwd uit een laag gelegen kleinschalig landschap met natte beemden, van elkaar gescheiden door ontwateringsloten of perceelrandbegroeiing. Parallel aan de beek liggen de iets hoger gelegen dekzandruggen. De meeste percelen worden ontsloten via soms eeuwenoude zandwegen eventueel voorzien van begeleidend beplanting. Het beekdal van de Kleine Dommel is opgebouwd uit een gemêleerd geheel van beemden, elzen- en essenhakhoutbosjes, schraallandjes, bossen en in de natste delen ook broek- en moerasbossen (zoals bij de Zeggen). Aan de westzijde gaat dit nagenoeg onbegaanbare beekdal over in een kleinschalig landschap waarin vochtige tot natte hooilanden zijn gelegen. In het noordwesten (Esp en de Bokt) en het zuidwesten van het deelgebied (‘t Loo en Urkhoven) bevinden zich nog enige agrarische gebieden met daarbinnen nog enkele agrarische bedrijven. In het gebied de Bokt ligt een vrij groot (glas)tuinbouwbedrijf met daarbij behorende teeltondersteunende voorzieningen. Meer naar het westen bevindt zich een kleinschalig cultuurlandschap. ‘t Loo is een bebouwingscluster gelegen in agrarisch gebied dat voornamelijk uit woningen en enkele agrarische bedrijven bestaat. Urkhoven bestaat uit een clustering van bebouwing met een menging van functies. In dit deelgebied bevinden zich ook enige openbare functies waaronder een rioolwaterzuivering en een hoogspanningscomplex. Het deelgebied wordt van west naar oost doorsneden door een aantal infrastructurele werken (onder andere de weg A270, spoorlijn Eindhoven-Helmond en het Eindhovensch kanaal).

Zuid

Het oostelijk gelegen beschermd dorpsgezicht Riel, dat geheel buiten het plangebied van onderhavige herziening valt, wordt omringd door een aantal oude enkeerdgronden met kleinschalige percelering. Ten zuiden hiervan bevindt zich de rand van het oude agrarisch landschap van Gijzenrooi. Dit gebied bestaat uit een buiten het plangebied gelegen moerasgebiedje, de Gijzenrooische Zegge, omringd door een krans van natte graslanden. Deze graslanden zijn omsloten door hoger gelegen akkergronden met een opvallend micro reliëf en grote en kleinere bosjes, houtwallen en kleiputten, die nog wel deel uit maken van het plangebied. Ten zuiden hiervan ligt het reliëfrijke natuurgebied de Stratumse heide. Deze gronden zijn veelal in eigendom van het Brabants Landschap. Op het punt waar de Dommel en Tongelreep samenvloeien bevindt zich een oud en kleinschalig beekdal, ingeklemd door stedelijke uitbreidingen van Gestel en Stratum. Het noordelijk deel van het agrarisch gebied heeft een ietwat kleinschalig karakter, terwijl zich in het zuiden nog een meer grootschalig agrarisch gebied bevindt. Het gebied wordt veelal gebruikt als recreatief uitloopgebied, de Genneper Parken. Hierbij is onderscheid te maken naar de mate van verstedelijking. Een deel van het gebied wordt extensief gebruikt, maar binnen sommige delen van het gebied komt ook een mengeling met een aantal nadrukkelijk aanwezige verstedelijkingselementen voor. In het noordelijk deel bevindt zich onder meer een historisch openluchtmuseum, een ecoboerderij en een verkeersopleidingscentrum. In het zuidelijk deel bevinden zich meer sport en recreatie gerelateerde functies, zoals een ijs- en zwemstadion, sportvelden, een golfbaan, volkstuincomplex en een manege. Genneper Parken is via de Dommel en het gebied de Beemdkant verbonden met het meer westelijk gelegen natuurgebied de Klotputten,inclusief knooppunt de Hogt. Met de fietsbrug over de Dommel wordt de High Tech Campus (ten zuiden van het plangebied) verbonden met de kern van Eindhoven (Locatellistraat). Ten westen van de Stratumse Heide bevindt zich een bosachtig multifunctioneel gebied, waarin een aantal stedelijke voorzieningen zijn opgenomen, waaronder het terrein Eikenburg (met een aantal onderwijs-, recreatieve- en maatschappelijke functies), een sportcomplex, twee maneges en een twee begraafplaatsen. Slechts het meest noordoostelijk gedeelte van het terrein Eikenburg maakt deel uit van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2019.

West

Door alle infrastructuur heeft dit gebied een geïsoleerde ligging. Het karakter van het gebied wordt dan ook grotendeels bepaald door de A2 die het gebied doorkruist, het Beatrixkanaal en het landgoed Wielewaal. In het noordelijk gedeelte van dit deelgebied (de Nieuw Achtse heide) bevinden zich nog agrarische gronden. Deze hebben een open en relatief grootschalig karakter. Er zijn twee agrarische bedrijven aanwezig binnen dit plangebied. Het betreft een glastuinbouwbedrijf en een fruitteeltbedrijf. Nabij het knooppunt Batadorp bevinden zich enkele kleinschalige bossen met enige natuurwaarden. De genormaliseerde beek Ekkersrijt doorkruist dit deelgebied ten zuiden van het knooppunt Batadorp en vormt iets zuidelijker deels de westgrens van het deelgebied. Het zuidelijk gedeelte heeft een bosrijker karakter. Naast het landgoed en de golfbaan Welschap, waarvan delen tevens in gebruik zijn als waterwingebied, omvat dit gedeelte ook recreatieve en openbare functies, zoals sportpark de Herdgang, twee openbare parken en een internationale school in het voormalig defensie-complex de Contant Rebecque kazerne. Het gebied vormt een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen het buitengebied en het stadsgebied. Via doorgaande recreatieve voorzieningen wordt de stad verbonden met het Groene Woud.

2.3 Natuur en groen

Noord-oost

In het beekdal van de Dommel komen tal van kenmerkende natuurtypen en soorten voor, waaronder enkele vochtige tot natte loofbosjes. In vochtige en natte bloemrijke graslanden treft men naast vele pinksterbloemen ook soorten aan als gewone dotterbloem, moeraszegge en lange ereprijs. De graslanden zijn een relict van de vroeger alom aanwezige dotterbloemhooilanden en blauwgraslanden. Diverse van de genoemde soorten groeien ook in en langs sloten, waar ook kwelindicatoren voorkomen zoals waterviolier, holpijp en bosbies. Daarnaast is het beekdal is een leefgebied voor diverse vogelsoorten (bijvoorbeeld ijsvogel, bosuil, kleine bonte specht, blauwborst, nachtegaal), dagvlinders (bont dikkopje) en amfibieën (kleine watersalamander). Het beekdal van de Kleine Dommel bezit hoge natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, met name bij de Urkhovensche of Collsche Zeggen. Het zogenaamde 'vloweitje' kenmerkt zich door een uiterst zeldzame plantengroei met onder andere spaanse ruiter, gevlekte orchis, vlozegge, klokjesgentiaan en heidekartelblad. Ook buiten de Urkhovense Zeggen komen nog waardevolle loofbosjes en moerasjes in het beekdal voor, waarin soorten groeien als grote keverorchis, waterdrieblad en slangenwortel. Nabij de samenkomst met de Dommel ligt een naald- en loofbos waar plaatselijk bosanemoon, dalkruid en gewone salomonszegel voorkomen. In en langs de Kleine Dommel groeien en leven onder meer de drijvende waterweegbree, ijsvogel en weidebeekjuffer. De loofbosjes en moerassen zijn een leefgebied voor vogelsoorten als de rietgors, kleine karekiet, sprinkhaanzanger, porseleinhoen en waterral.

Zuid

Langs de Dommel en Tongelreep in de bebouwde kom van Eindhoven komen enkele waardevolle natuurelementen voor, die zeldzaam tot matig zeldzaam en moeilijk vervangbaar of kwetsbaar zijn, zoals vochtige tot plaatselijk natte loofbosjes en waterplassen. Kenmerkende soorten zijn bijvoorbeeld lange ereprijs, moerasstreepzaad, vlottende waterranonkel, ijsvogel en weidebeekjuffer. De Stratumse heide bestaat uit een in 1935 met naaldbossen aangeplant heideterrein met enkele vennetjes en heiderelicten. Een van dergelijke vennetjes is het Kanunnikes ven. Dit ven heeft een zeer hoge floristische en vegetatiekundige waarde door de aanwezigheid van een hoogveenvegetatie met onder meer kleine veenbes, eenarig wollegras en de slijkzegge. Het is de enige vindplaats van de slijkzegge in Nederland. In de heiderestanten groeien en leven onder andere klokjesgentiaan, klein warkruid, de levendbarende hagedis en de heivlinder. Op de bolle akkers rondom de laaggelegen Gijzenrooische Zegge worden granen verbouwd en groeien akkerkruiden zoals korenbloem, dauwnetel en kromhals. Het akkerlandschap is een leefgebied van de grasmus, steenuil en roodborsttapuit. Het gebied rondom de bebouwing van Riel functioneert als belangrijk leefgebied voor amfibieën. Verspreid in het gebied zijn enige poelen aanwezig, die kunnen worden beschouwd als voortplantingsbiotoop en foerageergebied. De omliggende (landbouw)gronden kunnen worden beschouwd als landbiotoop, belangrijk als foerageergebied, toevluchtsoord en overwinteringsgebied.

West

In dit deelgebied komen met name naald- en gemengde bossen voor (landgoed Wielewaal). Deze bossen zijn van belang als leefgebied voor diverse vogelsoorten (onder meer kleine bonte specht, boomklever, havik, bos- en ransuil). Daarnaast bevindt zich in het gebied nog wat loofbos en jonge bosaanplant. Dankzij de vele voor de fauna aantrekkelijke biotopen en de in vele delen nog voorkomende betrekkelijke rust is dit gebied ook voor de fauna van grote betekenis. De soortenrijke vogelstand omvat veel broedvogels. In de beplanting langs het Beatrixkanaal broeden o.a. kleine bonte en groene specht en wielewaal. Speciale vermelding verdient de "Bomkrater" (paddenpoel) vanwege het voorkomen van diverse amfibieën (alpenwatersalamander, kleine watersalamander, groene en bruine kikker) en libellensoorten. De kanaalzone van het Beatrixkanaal is het ecologisch meest waardevolle gebied vanwege de zeer bijzondere milieuomstandigheden (steile hellingen, variatie in lemigheid en wisselende grondwatersituatie). Plaatselijk stroomt schoon kwelwater uit in de taluds, waardoor zeldzame vegetaties zijn ontstaan. Naast een aantal orchideesoorten (rietorchis, gevlekte orchis, grote keverorchis en welriekende nachtorchis) waren of zijn de taluds en oevers een groeiplaats voor onder andere blauwe knoop, geelhartje en trilgras. Al is deze waarde de laatste tientallen jaren sterk verminderd door verruiging en verbossing. De opgaande beplanting bestaat uit uiteenlopende soorten, zoals eik, wilg, berk, meidoorn, vlier en kamperfoelie.

Het kanaal is van groot belang voor een meer regionale ecologische samenhang t.b.v. migratie voor allerlei planten- en diersoorten (dagvlinders, libellen, moerasvogels, kleine zoogdieren). Langs de Ekkersrijt, zijwaterloop van de Dommel, komen loofbosjes en ruigten voor.

Het gebied van de golfbaan Welschap omvat enkele ruigten, enige naald- en gemengde bosjes en enkele flinke poelen. Hoewel deze kunstmatige wateren relatief voedselrijk zijn, zijn ze van belang voor diverse plantensoorten, watervogels en amfibieën.

2.4 Water

Grondwatersysteem

De regionale grondwaterstroming is naar het noorden gericht en treedt in de beekdalen als kwel aan de oppervlakte. Deze kwel is afkomstig van neerslag die op het Kempisch plateau en de dekzandruggen infiltreert en via de diepere ondergrond in de richting van de beekdalen stroomt. Voor de gemeente Eindhoven betekent dit dat kwel optreedt in de beekdalen en de overige delen van het buitengebied zijn aan te merken als infiltratie of intermediair gebied. In sommige delen van het dal van de Dommel en Kleine Dommel komt nog kalkhoudend grondwater voor. De aanwezigheid van deze kalkgehalten in het grondwater indiceert de aanwezigheid van kwel afkomstig uit (matig) diepe grondlagen. Het kwelwater komt tegenwoordig vaak niet meer aan het maaiveld, maar wordt doorgaans direct afgevoerd via sloten, waterlopen en beken. Ook grondwaterwinning heeft invloed op de kweldruk in het gebied. Vanuit provinciaal beleid zijn de grondwater onttrekkingen de laatste jaren (gedeeltelijk) afgebouwd. Vermindering van de kweldruk heeft negatieve gevolgen voor natuurdoeltypen die afhankelijk zijn van kwelwater. In sommige gebieden waarin afname heeft plaatsgevonden van het kalkhoudend grondwater, heeft zich een regenwaterlens gevormd die ‘drijft’ op het kalkhoudende grondwater. Daarnaast worden natuurwaarden in het gebied bedreigd door verontreiniging van vooral het ondiepe grondwater, door o.a. landbouwkundige activiteiten als overbemesting.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Boven Dommel. Dit stroomgebied kenmerkt zich door een hoge verstedelijkingsgraad, een kwart van het oppervlak is bebouwd. Het watersysteem bestaat uit een aantal korte beken die op het Kempisch plateau ontspringen en bij Eindhoven in de Dommel uitmonden. Binnen het plangebied liggen de beken de Dommel, Kleine Dommel, de Tongelreep en Ekkersrijt. Daarnaast lopen ook het Eindhovens en het Beatrixkanaal/afwateringskanaal door de gemeente.

Ecosysteem

De natuur die gebonden is aan de natte beekdalen is doorgaans sterk achteruitgegaan en versnipperd, hoewel de natuurwaarden vaak hoog zijn. Tussen de gebieden ontbreken de noodzakelijke ecologische schakels. Door allerlei waterhuishoudkundige ingrepen is het oorspronkelijke beeksysteem sterk verstoord. De oorspronkelijke gradiënt van een voedselarm naar een voedselrijk milieu, respectievelijk van ‘brongebied’ naar benedenloop, is geheel of grotendeels verdwenen. Momenteel is nagenoeg overal sprake van een voedselrijk milieu. En een gelijkmatige en natuurlijke afvoer van het regen- en kwelwater heeft plaats gemaakt voor een versnelde afvoer met in droge zomers meestal geheel droogvallende bovenlopen. Ook de waardevolle lokale systemen waarin hoger gelegen en voedselarme bossen en heidevelden geleidelijk overgaan naar voedselrijkere beekdalen komen nauwelijks meer voor.

Wateronttrekking

Op verschillende plaatsen in en rond Eindhoven wordt water onttrokken. Er bevinden zich in het plangebied drie winplaatsen voor de openbare drinkwatervoorziening, te weten: de Aalsterweg, de Klotputten en Vensedijk.

De grondwaterwinning Aalsterweg bestaat uit “ondiepe winning” zonder beschermende leemlaag. Ter bescherming van de grondwaterwinning is rond het wingebied een grondwaterbeschermingszone aangegeven. In de waterwingebieden Klotputten en Vensedijk vindt zogenaamde “diepe winning” plaats, waar een beschermende leemlaag aanwezig is. In deze gebieden wordt volstaan met een boringsvrije zone rondom het waterwingebied. Deze waterwingebieden zijn van invloed op de freatische (ondiepe) grondwaterstand. De ondiepe onttrekkingen zijn de laatste jaren flink afgenomen. Mogelijk is hier een verband met de grondwaterstijging in het zuiden en zuidoosten van Eindhoven. De hoeveelheid onttrokken grondwater bij diepe grondwater onttrekkingen is verdubbeld. Deze hebben echter een veel geringer effect op de omgeving.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van de meeste beken en waterlopen voldoet momenteel, mede door de te hoge concentratie aan voedingsstoffen, niet aan de Algemene Milieu Kwaliteitsnorm. De voedingsstoffen worden voornamelijk aangevoerd door afvalwater van zuiveringsinstallaties en door uitspoeling van mest van landbouwgronden. De ecologische waterkwaliteit van het bekenstelsel van de Dommel en Tongelreep is in het algemeen onvoldoende. Dit wordt veroorzaakt door ongezuiverde riooloverstorten en andere diffuse bronnen, zoals lozingen van huishoudelijk afvalwater, effluent van rioolwaterzuiveringen, aanvoer en uitspoeling van metalen vanuit België, uitspoeling van agrarische gronden en uitspoeling van de waterbodem. Er zijn grote investeringen noodzakelijk om de waterkwaliteit te verbeteren. Ten oosten van de kern Eindhoven in deelgebied Noord-oost bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De waterkwaliteit van de meeste stilstaande wateren voldoet wel aan de milieukwaliteit, waarbij de voedselrijkdom varieert van zeer voedselarm tot matig voedselrijk.

Recreatief gebruik

Waterschap De Dommel is belast met het nautisch beheer, gebaseerd op de scheepvaartwet. Dit heeft betrekking op het gebruik van water als vaarwater. Hieronder vallen vrijwel alle recreatieve activiteiten die op het water plaatsvinden zoals kanoën, roeien, varen met vlotten en boten en het afmeren van (woon)boten. Het varen is alleen toegestaan als men in het bezit is van een geldige ontheffing van het waterschap. Voor gemotoriseerde vaartuigen wordt geen ontheffing verleend. Voor overig vaargebruik met een groep van maximaal vier vaartuigen en maximaal vier personen is geen toestemming van het waterschap nodig als gevaren wordt op de Dommel (met uitzondering van het traject de Wal – TU/Eindhoven), op het afwateringskanaal en op de Kleine Dommel vanaf de Wettense Watermolen tot de samenkomst met de Dommel. Op de Tongelreep mag alleen met ontheffing worden gevaren in de winterperiode.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau die relevant zijn voor het (bestemmingsplan) buitengebied van Eindhoven. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er worden geen complete samenvattingen gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de definitieve structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer, namelijk een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt ze de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken en sport- en recreatie voorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuid-Oost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land.Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. High-tech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieu's, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

Realisatie

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van het 'Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport' (MIRT) -gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- financiën (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van 'best practices').

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten genomen waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld kantoorlocaties, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Daarin staat: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*". Omdat het bestemmingsplan Buitengebied niet voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen vindt de ladder voor duurzame verstedelijking geen toepassing.

3.2.2 Ontwerp Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's en
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen.

Naar verwachting wordt de NOVI eind 2020 vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de ontwerp NOVI opgenomen.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Voor Eindhoven is de 380 Kv hoogspanningsleiding van belang. Deze is gelegen in Eindhoven Noord en (deels) Oost. Verder is in het Barro opgenomen dat de provinciale begrenzing van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN) direct doorwerkt naar het bestemmingsplan. De gebieden die het NNN vormen worden bij provinciale verordening aangewezen (zie ook paragraaf Provinciaal beleid), waarmee het NNN een provinciaal belang is geworden. Tot slot worden de belangen van luchthaven Eindhoven via het Barro geborgd.

Buis- en hoogspanningsleidingen

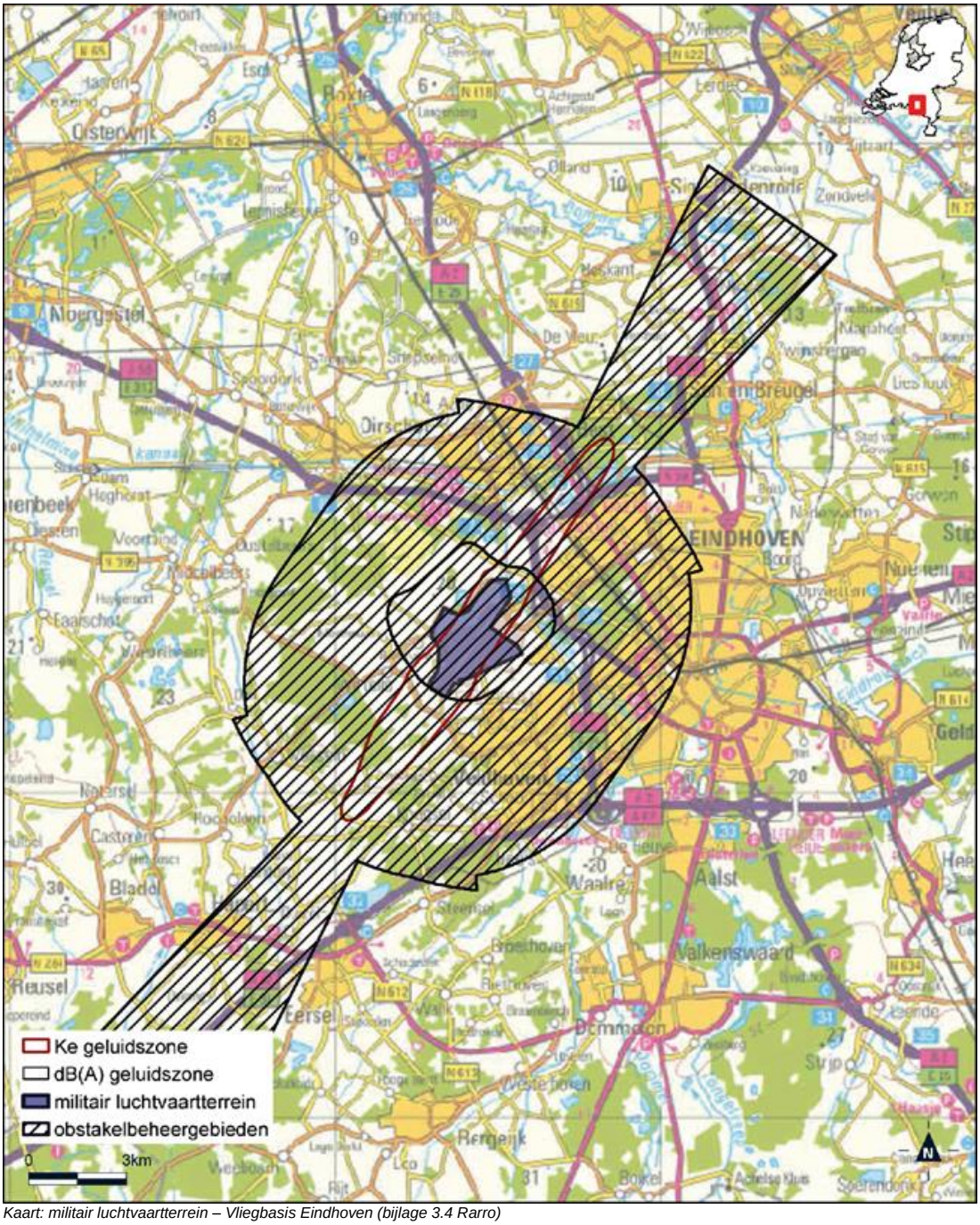
Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 vastgesteld. Ten behoeve van daartoe aangewezen buisleidingen moet fysiek ruimte worden gereserveerd (buisleidingenstrook). Naast het directe ruimtebeslag van de leidingen is ook het indirecte ruimtebeslag door risicocontouren van invloed op het plangebied. Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast, dat gaat gelden voor buisleidingen, ook als deze in leidingstroken liggen. Een strook parallel aan de noordzijde van het Eindhovensch kanaal (ter hoogte van de Urkhovense Zeggen) en een strook parallel aan de gemeentegrens met Son en Breugel (noordzijde Esp en Bokt) zijn aangewezen tot 'invloedsgebied buisleiding', evenals een strook ter hoogte van de Achtseweg Zuid (ter hoogte van sportpark De Herdgang en het Philips De Jonghpark) en een zone langs het Beatrixkanaal (globaal vanaf Jachthaven Beatrix en de weg Landsard).

Voor de regio Eindhoven is de zone van de 380 kV hoogspanningsleiding van toepassing. Deze hoogspanningsleiding bevindt zich binnen het plangebied (deelgebied oost: ten noorden van het Eindhovensch kanaal en deelgebied zuid: Genneper parken). Artikel 2.8.7 (bestemmingen hoogspanningsverbindingen) van het Barro is hierbij van toepassing. Naast het directe ruimtebeslag van de leidingen is ook het indirecte ruimtebeslag door risicocontouren van invloed op het plangebied.

kaart: buis- en hoogspanningsleidingen

3.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn de terreinen, gebieden en installaties zoals bedoeld in het Barro, aangewezen. Voor onderhavig plangebied zijn de geluidszone en het obstakelbeheergebied behorende bij het luchtvaartterrein relevant. Deze gebieden zijn op onderstaande kaart aangegeven. In paragraaf 4.3.5 en 4.3.4 wordt nader ingegaan op geluid en in paragraaf 3.2.5 op de beperkingengebieden. Onderstaande kaart behoort bij de Rarro.



Kaart: militair luchtvaartterrein – Vliegbasis Eindhoven (bijlage 3.4 Rarro)

Bron: http://wetten.overheid.nl

3.2.5 Luchthavenbesluit

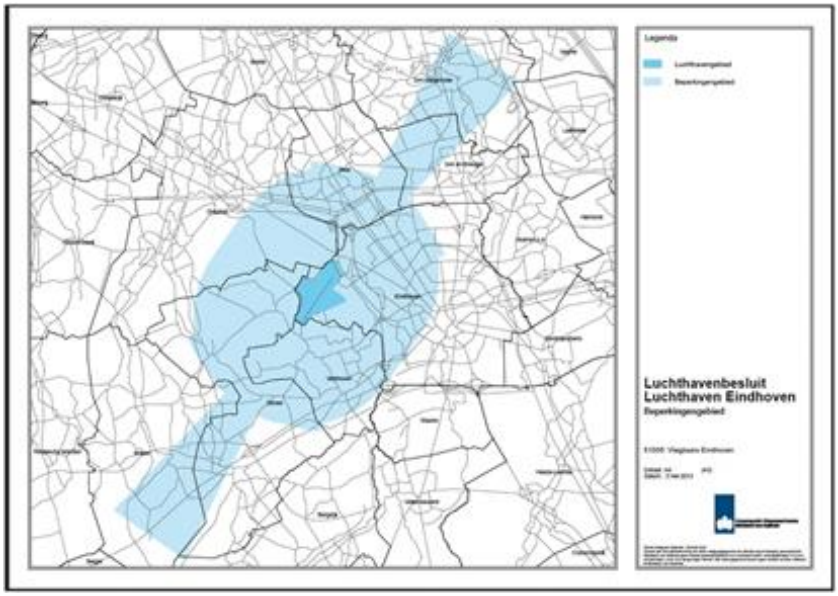
In 2009 is de Wet luchtvaart gewijzigd. Naar aanleiding hiervan is een nieuw Luchthavenbesluit voor Eindhoven vastgesteld. Dit op 26 september 2014 vastgestelde besluit is met ingang van 1 november 2014 in werking getreden. In het Luchthavenbesluit is het luchthavengebied, de gebruiksmogelijkheden en het beperkingengebied vastgelegd. Voor bestemmingsplannen is vooral het beperkingengebied van belang.

Het beperkingengebied bestaat uit:

1. de geluidzone: dit is de weergave van de geluidsbelasting van het gezamenlijke luchtverkeer (hier wordt in paragraaf 4.2.5 op ingegaan). Binnen deze zone gelden regels voor het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.
2. de obstakelbeheergebieden: hier gelden maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten.

3. het vogelbeheergebied: binnen dit gebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt.

Hieronder wordt nader ingegaan op het obstakelbeheergebied en het vogelbeheergebied.



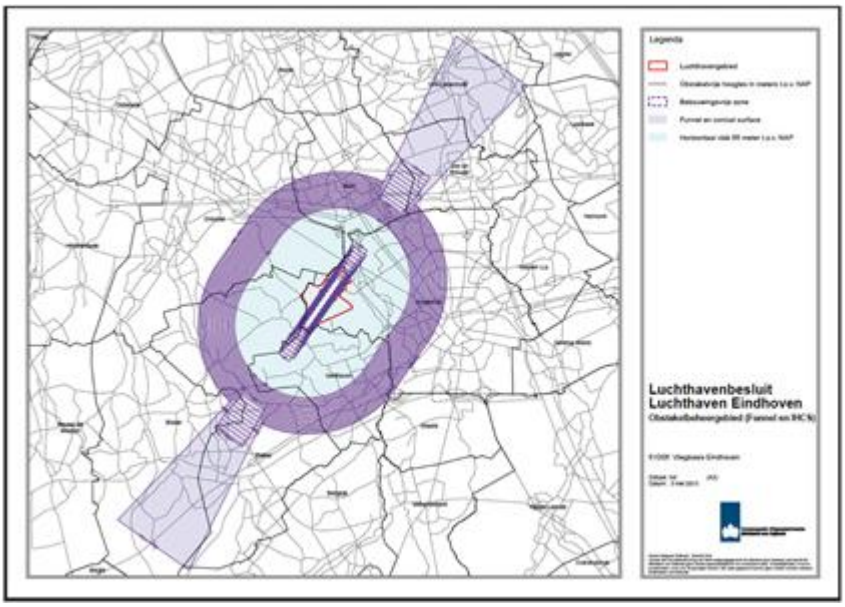
Kaart: beperkingengebied

De obstakelbeheergebieden

Met de obstakelbeheergebieden wordt geregeld tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is om gevaar voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven te voorkomen. De toegestane hoogten worden bepaald door de vliegfunnel, de IHCS en de ILS.

<u>Vliegfunnel</u>
De vliegfunnel wordt bepaald door de start- en landingsbaan en het verlengde daarvan. Hier gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van obstakels.

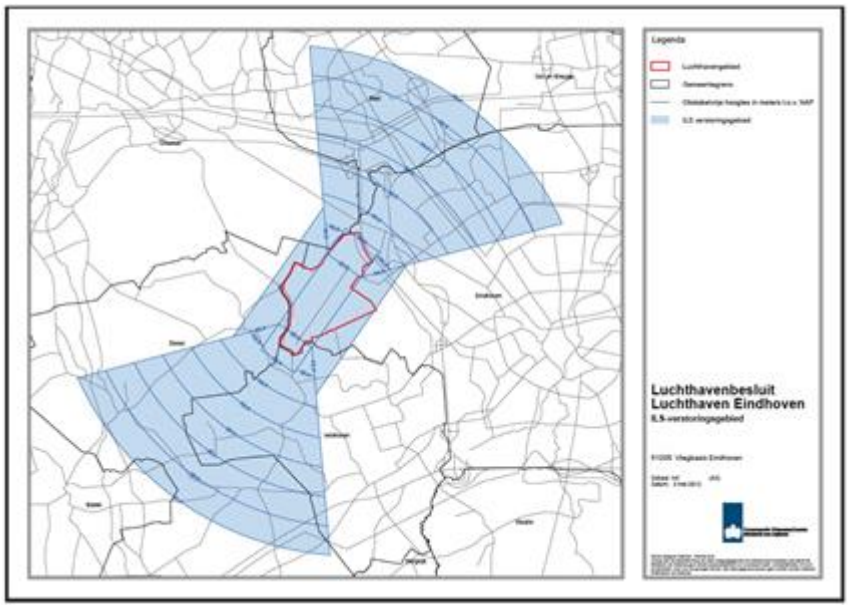
<u>IHCS</u>
Het IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface) is bedoeld om vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Het betreft een zone van 4 km rond de landingsbaan waar maximaal 44 meter hoog mag worden gebouwd. Buiten deze zone gaat de maximaal toegestane bouwhoogte geleidelijk omhoog.



Kaart: obstakelbeheergebieden voor de vliegfunnel en IHCS

ILS

Daarnaast beschikt de Luchthaven over een Instrument Landing System (ILS). Dit wordt gebruikt om een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Voor een goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. Daarom gelden ook in dit gebied beperkingen ten aanzien van de bouwhoogten van gebouwen en bouwwerken (zie onderstaande afbeelding).



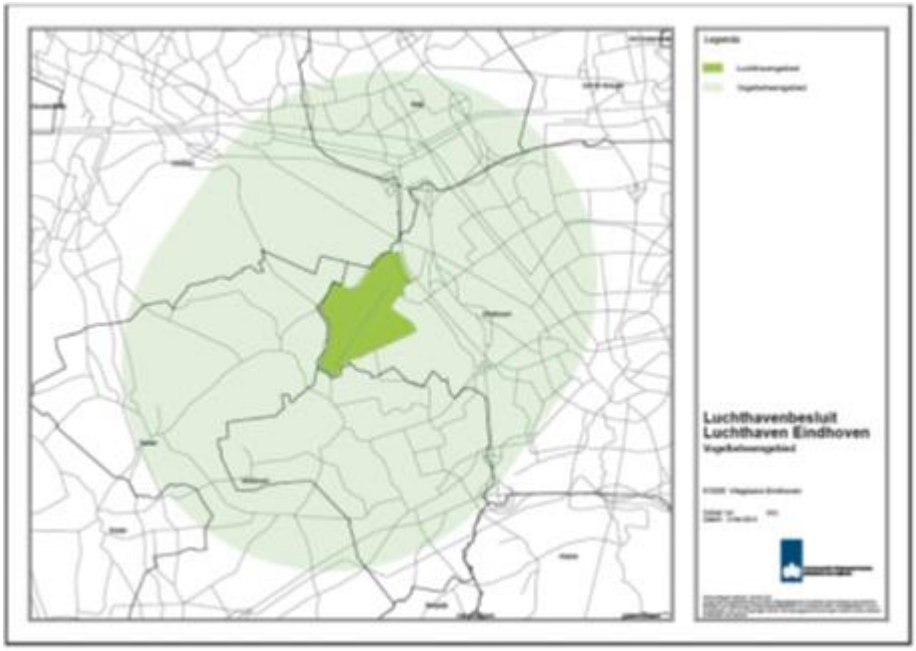
Kaart: ILS-verstoringsgebied

De bouwhoogte van bouwwerken die ingevolge het bestemmingsplan worden toegestaan blijven ruimschoots onder de beperkingen die verband houden met de vliegfunnel, IHCS en ILS. Om die reden is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen die specifiek is gericht op de daarmee verband houdende hoogtebeperkingen.

Het vogelbeheergebied

Binnen het vogelbeheergebied gelden regels voor een bestemming of gebruik dat vogels aantrekt. In beginsel is een grondgebruik of bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- vishouderijen met extramurale bassins;
- extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- afvalwaterzuiveringsinstallaties.



Kaart: Vogelbeheergebied

3.2.6 Bakens luchthaven Eindhoven en radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bakens van luchthaven Eindhoven en het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Bakens luchthaven Eindhoven

Op en nabij de luchthaven Eindhoven zijn bakens (zie kaart 3.1) aanwezig om de richting van het vliegverkeer (zowel horizontaal als verticaal) te kunnen volgen:

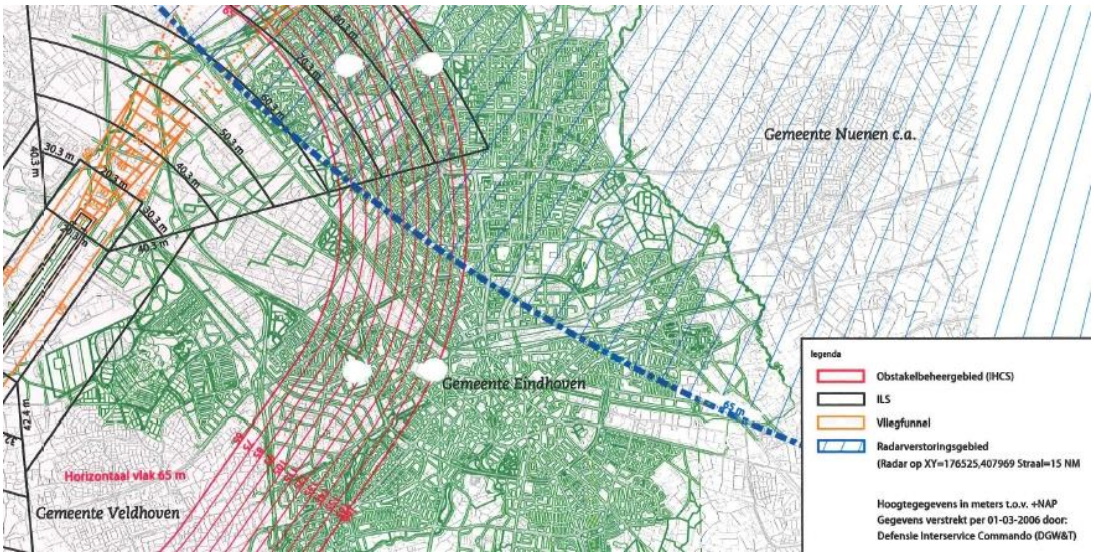
- een VDF baken: Vertical Directional Finder. Dit is een hulpmiddel voor de luchtverkeersleiding om de richting te kunnen bepalen van het vliegtuig waarmee op dat moment wordt gecommuniceerd.
- een NDB; Non Directional Beacon. Dit wordt door vliegtuigen gebruikt als navigatiehulpmiddel op luchtroutes. Het is een bakenzender die een radiosignaal uitzendt dat door een peilontvanger in het vliegtuig wordt opgevangen. Hierdoor wordt de richting van het signaal ten opzichte van het vliegtuig bepaald. Door de richting van twee verschillende bakens te peilen kan de piloot zijn/haar positie bepalen.

De toetsingsgebieden liggen voor VDF en NDB vrijwel geheel over het plangebied. Omdat de volgens het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken ruimschoots onder de hoogtebeperkingen blijft is in het bestemmingsplan daartoe geen specifieke regeling opgenomen.

Kaart 3.1: Hoogtebelemmeringen bakens nabij luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen= VDF. Rode lijnen= NDB.

Radarverstoringsgebied Volkel

Om het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis Volkel te waarborgen ligt er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 50 nautische mijl (=27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied moet voor ieder obstakel hoger dan 65 meter worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.



Uitsnede uit kaart hoogtebelemmeringen als gevolg van luchthaven Eindhoven. Blauwe lijnen- arcering= radarverstoringsgebied van

vliegbasis Volkel.

Een gedeelte van het plangebied ligt binnen dit radarverstoringsgebied; echter de ingevolge het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte blijft ruimschoots onder de hoogtebeperking van maximaal 65 m. Met deze obstakelbeperking is daarom geen rekening gehouden in het nieuwe bestemmingsplan.

3.2.7 Natura 2000-gebieden

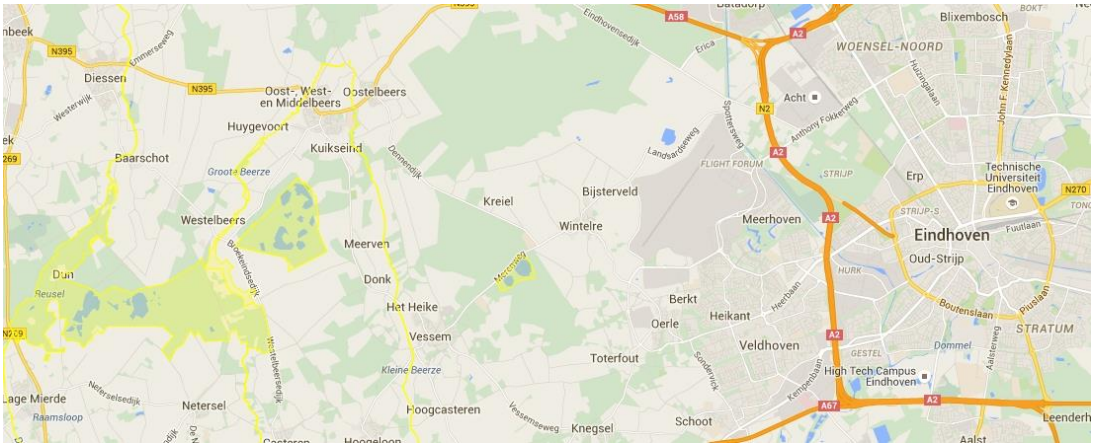
Natura 2000 is het grootste initiatief op het gebied van natuurbescherming in Europa. Het is een samenhangend, Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het netwerk wordt gerealiseerd door bijdragen van alle lidstaten van de Europese Unie. Behoud en herstel van de biodiversiteit in de Europese Unie is het doel. De Natura 2000-gebieden worden van Rijkswege aangewezen op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden is opgenomen in de Wet natuurbescherming (Wnb) die per 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en is gericht op de bescherming van natuurgebieden, van plant- en diersoorten en van houtopstanden. De Vogel- en de Habitatrichtlijn zijn in de Wnb geïmplementeerd. De bescherming is gebiedspecifiek, maar kent wel een externe werking. Dat laatste wil zeggen dat het gebied ook wordt beschermd tegen handelingen die plaatsvinden buiten het beschermde gebied. Activiteiten (zoals nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen in of nabij een beschermd gebied) die negatieve gevolgen voor de natuurwaarden kunnen hebben, mogen bijvoorbeeld niet plaatsvinden zonder vergunning. Er wordt alleen een vergunning verleend als:

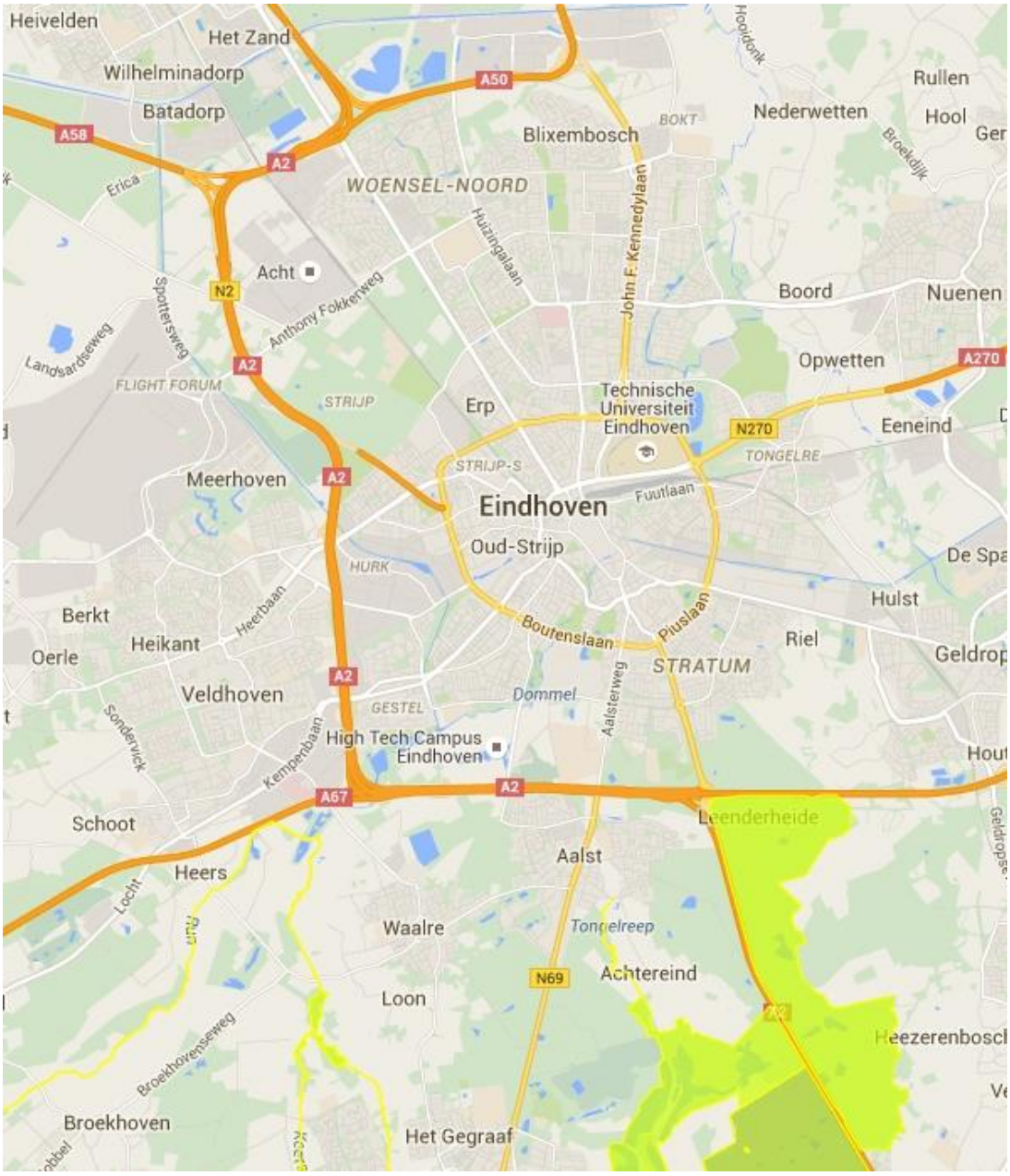
- de kwaliteit van de natuurlijke habitats niet verslechtert en er geen soorten worden verstoord (met dien verstande dat het gaat om soorten en habitats waarvoor het gebied is aangewezen);
- indien bovenstaande wel het geval is, alleen dan wanneer er geen alternatieve oplossing is, er een groot openbaar belang in het geding is en er compensatie plaats vindt.

Voor elk plan dat significant nadelige gevolgen kan hebben voor een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied moet een 'passende beoordeling' worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag worden verleend, nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang (met inbegrip van redenen van sociale of economische aard) toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang tussen Natura 2000-gebieden bewaard blijft.

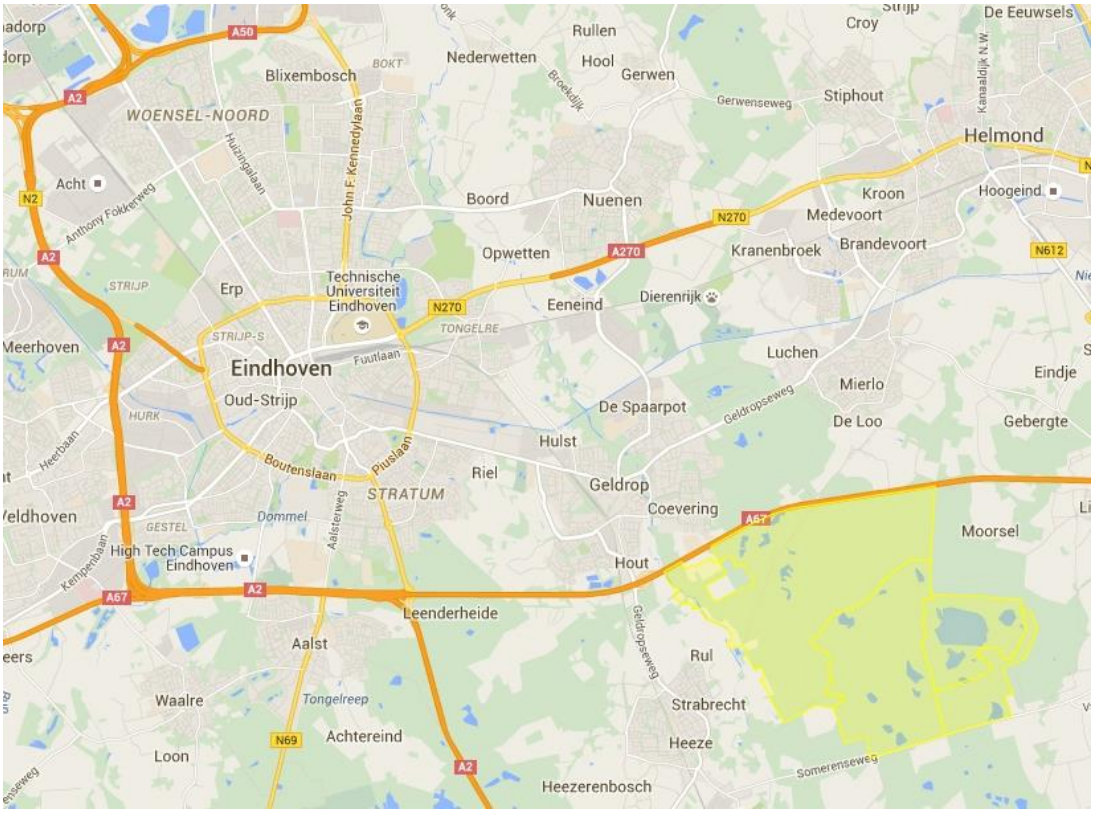
Het gebied ten zuid-oosten van Knooppunt Leenderheide en grenzend aan de gemeente Heeze-Leende maakt deel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en een gedeelte daarvan is begrepen in het plangebied. Buiten het plangebied én buiten de gemeentegrenzen bevinden zich onder andere de 'Strabrechtse Heide & Beuven' en 'Kempenland - West'. Die gebieden zijn eveneens aangewezen tot Natura 2000-gebied.



kaart: Natura 2000 'Kempenland-West



kaart: Natura 2000 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'



kaart: Natura 2000 'Strabrechtse Heide & Beuven'

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

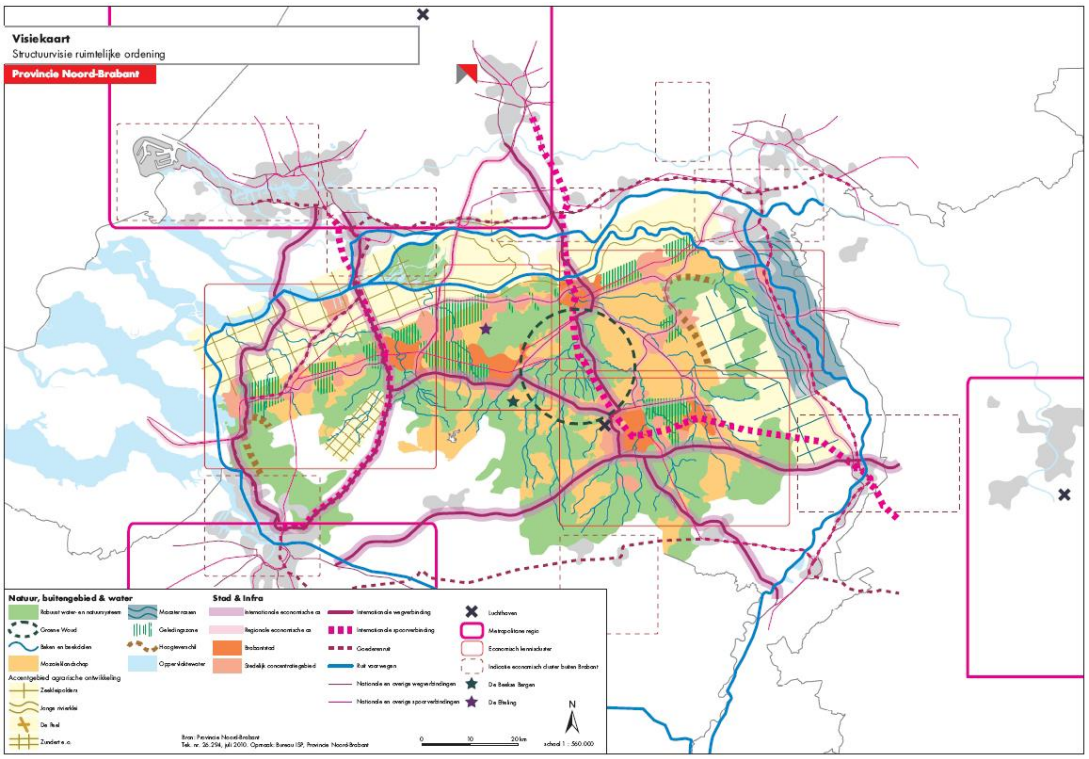
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.3.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. In de structuurvisie staat welke ruimtelijke doelen de provincie graag wil bereiken en op welke wijze. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.



afbeelding: visiekaart

Deel B
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

<u>1. de groenblauwe structuur</u>

De groenblauwe structuur bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Dit is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd.

Verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt. Hierop is een uitzondering mogelijk voor bedrijven met een grondgebonden karakter (bv. melkveehouderijen). De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dichtbij de stad.

2. het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De provincie streeft hier naar een multifunctionele gebruiksruimte, met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

Ruimte voor duurzame ontwikkeling van de land- en tuinbouw is mogelijk mits de ontwikkeling bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik. In 'gemengd landelijk gebied' worden verschillende functies in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Ook wordt ingezet op 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij'. Het thema 'duurzaamheid' is in dat verband leidend. De hele voedselkolom 'van grond tot mond' moet (dwingend) kiezen voor duurzaam geproduceerd vlees, afkomstig van een zorgvuldige veehouderij. In een zorgvuldige veehouderij staat niet het hok maar het dier centraal, is niet het eindproduct maar het productieproces leidend. Ontwikkelruimte van een veehouderij moet voortaan verdiend worden en is niet onbegrensd. Ontwikkelruimte is mogelijk:

- als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van (bovenwettelijke) extra maatregelen;
- als de som van het effect van alle bedrijven in een gebied de draagkracht van een gebied niet te boven gaat;
- door meer economisch perspectief aan landbouw en agrofood te bieden als gevolg van meer toegevoegde waarde van het product, transparantie en nieuwe verdienmodellen.

3. de stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden.

4. de infrastructuur

Het infrastructuurnetwerk bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. De Brabantse infrastructuur maakt deel uit van het internationale netwerk van infrastructuur in noordwest Europa. De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid. Zo wordt ruimte gemaakt voor het versterken van de (inter)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden

Uitwerking structuurvisie

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Zo is voor het gebied ten oosten van Eindhoven de deelstructuurvisie Brainport Oost opgesteld. Deze bevat keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid ten

oosten van Eindhoven.

Eindhoven vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk BrabantStad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

3.3.2.1 Gebiedspaspoorten

Voor Eindhoven zijn de gebiedspaspoorten 'Kempen' en 'Meierij' van toepassing. De Kempen betreft vrijwel het gehele gebied van Eindhoven met uitzondering van het noordoostelijk gedeelte (voornamelijk de Urkhovense Zeggen).Voor het waarborgen van de provinciale belangen van het landschap wordt uitgegaan van het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik' dat nader is uitgewerkt in de IOV (zie § 3.3.3 van deze toelichting). Telkens zal inzichtelijk gemaakt moeten worden hoe de ontwikkelingen (zowel nieuwe als uitbreiding van bestaande functies) een bijdrage leveren aan versterking van het landschap waarbij de gebiedskenmerken en ambities zoals beschreven in de betreffende gebiedspaspoorten leidraad zijn.

De Kempen

Gebiedskenmerken

De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een grofzandige en arme bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Op plaatsen met leem in de ondergrond stagneert regenwater en lagen destijds kleinere veenkussens. Daar zijn veelal vennen ontstaan. Van noordwest naar zuidoost ligt een breuklijn die de westgrens vormt van de 'centrale slenk'. Hierdoor maakt het noorden en oosten van de Kempen deel uit van de 'centrale slenk'.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunne snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren. Hiervan zijn de oude zandlandschappen met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en –wallen en buurtschappen in de omgeving van Cartierheide en Oerle-Knegsel cultuurhistorisch karakteristiek. De meeste bossen in de Kempen zijn jong. Ze liggen verspreid over het gebied, met name op de oude dekzandruggen (zoals De Utrecht, Gorp en Rovert, Peelsche, Postelse en Malpische Heide en Leenderbos). In de Kempen liggen maar een paar kleine oude bossen. Zoals reeds opgemerkt wordt het landschap van de Kempen doorsneden door de beeksystemen van Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Delen van de Dommel en de Beerze zijn cultuurhistorisch gave beeklandschappen. Het beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven (Belvedèregebied). Kenmerkend zijn vloeiweiden, watermolens, omvangrijke bossen met heidevelden en vennen en aangrenzend cultuurlandschap. Het cultuurhistorisch gave beeklandschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en maakt deel uit van het nationale landschap Het Groene Woud. De identiteit wordt bepaald door bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal. Belangrijke cultuurhistorische identiteitsdragers van de Kempen zijn de akkercomplexen met de omliggende buurtschappen en groen, de oude heidevelden met zandverstuivingen zoals de Groote Heide en de Strabrechtse Heide en plantages met naaldhout. Maar ook de vloeiweiden en visvijvers, watermolens, oude kerklocaties, langgevelboerderijen en grafheuvels vertellen het verhaal van de Kempen. Door de afwisseling en variëteit van het kleinschalige zandlandschap van de Kempen is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap.

In de afgelopen decennia heeft door de ruilverkaveling, normalisatie van de watergangen en grootschalige landinrichting een nivellering van de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen plaatsgevonden. Het moderne landschap van de Kempen bestaat uit een landelijk gebied met een sterke menging van landbouw, natuur, wonen en recreatie. Binnen de landbouwbedrijven zijn grote verschillen, die uiteenlopen van verbrede landbouw met inzet op natuur- en landschapsbeheer, recreatie en/of zorg tot gespecialiseerde intensieve veehouderijen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven. Het afwisselende en kleinschalige landschap draagt bij aan de aantrekkelijkheid van dit gebied als woonomgeving. Landinrichtingen en kavelverbeteringen hebben het landschap haar huidige vorm gegeven. Er zijn sterke contrasten tussen het kleinschalige landbouwbedrijf en de rationeel ingerichte landbouwgebieden in de zuidelijke Kempen. Het noordoosten van de Kempen wordt gekenmerkt door een stedelijke concentratie rond Eindhoven, met suburbane dorpen als Best, Geldrop, Valkenswaard en Veldhoven, en daarmee samenhangende infrastructuur. De snelwegen A2, A58 en A67 komen samen in deze stedelijke concentratie, evenals spoorlijnen en het Wilhelminakanaal.

Ambities

1. Het versterken van het groene mozaïeklandschap van de Kempen door:

- de dooradering van de Kempen met natte robuuste beekdalen te versterken en daarbij expliciet aandacht te hebben voor de robuustheid van het beekdal in relatie tot de dorpen langs de N284;
- in de bron- en infiltratiegebieden en in de haarvaten van het watersysteem de mogelijkheden te benutten om het water langer vast te houden, alvorens het af te voeren naar de beken;
- de recreatieve verbindingen te verbeteren, met name tussen de bosgebieden en de omliggende dorpen;

- de stedelijke ontwikkelingen van de dorpen bij te laten dragen aan het relatief kleinschalige bebouwingskarakter, het dorpse wonen met lage, halfopen bebouwing;
- de uitbreidingen met zorg voor een groene overgang van de dorpsrand naar het omliggende landschap vorm te geven en belangrijke groenstructuren in de dorpen te behouden en nieuwe te ontwikkelen;
- ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen te stimuleren in de oude zandontginningen;
- samen met partijen naar nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te zoeken voor bestaande landgoederen in combinatie met versterking van natuur- en landschapswaarden en de recreatieve mogelijkheden;
- het stimuleren van het aanbieden van streekproducten, zorg en educatie;
- ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap;
- groei van intensieve vormen van landbouw binnen de relatief grootschalige jonge ontginningslandschappen te koppelen aan investeringen in het ruimtelijke robuuster maken van het jonge zandontginningslandschap, door bijvoorbeeld de aanleg van forse en inheemse groenstructuren;
- ontwikkeling van een robuuste groene geledingszone en stedelijk uitloopgebied tussen Eindhoven en Helmond gericht op versterking van de landschaps- en cultuurhistorische kwaliteiten enerzijds en op de vorming van nieuwe kwaliteiten en recreatieve mogelijkheden (bijv. Gulbergen) anderzijds.

2. Het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap door:

- extra aandacht te geven aan goede verbindingen (groene wig) met het omliggende buitengebied, zowel de bos- en natuurgebieden als het ontginningslandschap;
- meer aandacht en ruimte te geven voor de overgang van nieuwe woon- en werkgebieden met het landschap;
- de ontwikkeling van een hoogstedelijke zone rondom de A2/A67 bij Eindhoven, waarin hoogwaardige stedelijke en hoogwaardige groene en natuurlandschappen elkaar afwisselen en met elkaar verbonden worden door middel van een langzaam verkeersroute (slow lane);
- de identiteitsdragers van het landschap van de Kempen terug te laten komen in de vormgeving van de hoofdwegen. Bijvoorbeeld door ontwikkeling van "Kempische bermen" met heide, naaldhout en berken.

3. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen zoals Het Groene Woud. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van archeologische landschappen zoals die van Kempenland, Keersop - Dommel en dekzandeiland Tongelreep - Groote Aa.

4. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, het half open landschap met bomenlanen en de waterlopen, slootkanten en perceelranden goede indicatoren zijn. Gedacht kan worden aan struweelvogels en soorten als kamsalamander, grote lijster, rugstreeppad, korenbloem en heikikker.

De Meierij

Gebiedskenmerken

De Meierij maakt onderdeel uit van het dekzandplateau en bestaat uit verschillende dekzandruggen, afgewisseld door dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de grote en brede oost-west lopende dekzandrug tussen Oss en Waalwijk. In het centrale lage deel van het gebied (omgeving Oisterwijk) zijn in het verleden laagten ontstaan waar water op de lemige ondergrond stagneerde en vennen zich vormden die volgroeide met veen. De ontwatering was hier een probleem. Beken stroomden vanuit zuid naar het noordoosten

richting de laagten van het huidige Dommeldal. In het oosten ligt het dal van de rivier de Aa. Deze beek werd gevoed vanuit het Peelhorstgebied en de daar aanwezige veenmoerassen. In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden, voor de introductie van de kunstmest, gebruikt voor beweiding door vee. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). De oude ontginningen bestaan uit dorpen met oude akkercomplexen en broekgebieden in de laagten met waterlopen en de beken. Op de hogere gronden langs beken zoals de Dommel en de Aa met hun zijlopen is bebouwing ontstaan in de vorm van linten, dorpen en gehuchten. Vanuit deze bebouwing is de ontginning van de omliggende gronden min of meer organisch gegroeid. Door de grote variatie in het landschap kent het gebied ook een grote biodiversiteit. Zo komen er door de afwisseling van vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen veel amfibieën voor in de Meierij. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. In de Meierij zijn verschillende kastelen, abdijen en kloosters gebouwd en later ook landgoederen en buitenplaatsen met uitgestrekte bebossingen. Belangrijke identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen.

Het groene en afwisselende landschap van de Meierij heeft een belangrijke recreatieve functie gekregen voor de stedelijke gebieden van Tilburg, ´s-Hertogenbosch en Eindhoven. Dit speelt vooral rondom het groene hart (nationaal landschap Het Groene Woud) van de Meierij en in de grote natuurgebieden Campina, Oisterwijkse vennen, Nationaal Park De Loonse- en Drunense Duinen en het gebied de Brand. De landbouw is meegegroeid met de ontwikkeling van een primaire productie naar een menging van activiteiten op het gebied van recreatie, zorg, landschapsbeheer, streekproducten en educatie. Gevolg hiervan is verdere verbreding en afstemming van de landbouw op natuur en landschap, een sterke gerichtheid op grondgebonden veehouderij en investeringen in natuur en landschap. Verspreid in de Meierij zijn routenetwerken voor wandelen en fietsen ontstaan. De Meierij is ook een sterke regio voor boomteelt. Voor de verdere intensivering van de veehouderij zijn enkele kleinere landbouwontwikkelingsgebieden aangewezen. Verspreid door de Meierij liggen er grote, rationeel ingerichte en ontsloten landbouwenclaves met enerzijds grondgebonden veehouderij en anderzijds akkerbouw met maïs. Door de toename van agrarische bedrijfsbebouwing en de groei van de steden en dorpen is de verstening in de Meierij toegenomen. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen met elk hun eigen karakter en relatie met het landschap. De grote stedelijke gebieden van Den Bosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen (A2, A50, N65, A59), provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Dit patroon is verbonden met een dicht netwerk van lokale wegen.

Ambities

1. Het karakter van de Meierij als het groene hart van Brabant versterken door:

- mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw (o.a. boomteelt en intensieve veehouderij) plaats te laten vinden in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen;
- het verbinden van Het Groene Woud met andere belangrijke natuurgebieden in de Meierij zoals het Aa- en het Dommeldal;
- het versterken van de recreatieve verbindingen binnen en tussen de Meierij en de omliggende steden;
- in te zetten op de ontwikkeling van robuuste beeksystemen van de Dommel, de Aa en de Essche Stroom, waarin naast duurzame waterhuishouding ook de landschappelijke kwaliteit van het watersysteem versterkt wordt, zodat de ruimtelijke verschillen tussen de systemen van Aa en Dommel beter beleefbaar worden;
- het maximaal sparen en bergen van water in de haarvaten van het watersysteem, alvorens het water af te voeren naar de beken;
- de hoofdinfrastructuur die de Meierij doorsnijdt vormgeven als groene lanen tussen

hoogstedelijke gebieden door het contrast 'beleving stad-land' te versterken en de verschillen tussen de hoofdroutes A2 "internationale route", N65 "Napoleonsroute", de Midden Brabantweg en N279 "kanaalroute" te respecteren en te versterken.

2. Mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteit te bieden in de jonge ontginningslandschappen door bijvoorbeeld ontwikkeling van nieuwe landgoederen en het robuuster maken van de beplantingstructuur in combinatie met het versterken van agrarische enclaves.

3. In te zetten op behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs gericht op recreatie, zorg, educatie en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen of andere vormen van wonen en groene dorpsranden.

4. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder te ontwikkelen, te beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor o.a. het cultuurhistorisch landschap het Groene Woud (ook deels in gebiedspaspoort Kempen).

5. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologische landschap van Dommeldal Nuenen-Gestel.

6. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten in poelen en kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschappen, open weide- en akkergebieden en halfopen landschappen met bomenrijen goede indicatoren zijn. Gedacht kan daarbij worden aan soorten als kamsalamander, kroeskarper, nachtegaal, grutto, wulp, geelgors en korenbloem.

3.3.2.2 Deelstructuurvisie Brainport Oost

Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Voor Eindhoven is daarvoor de deelstructuurvisie Brainport Oost van belang. Het oostelijk deel van de Brainportregio is het gebied ten oosten van Eindhoven, tot en met Helmond en Veghel. De betrokken twaalf gemeenten zijn Eindhoven, Helmond, Son en Breugel, Nuenen, Geldrop-Mierlo, Laarbeek, Sint-Oedenrode, Veghel, Asten, Someren, Deurne en Gemert-Bakel. Brainport Oost is een gebied met een combinatie van steden en dorpen. De natuur en recreatie spelen een belangrijke rol. Daarnaast kent de regio een grote bedrijvigheid met een innovatief karakter. Het gebied behoort tot de Europese top van (industriële) kennis- en innovatieregio's. Om de regio bereikbaar, leefbaar en economisch aantrekkelijk te houden is Brainport Oost een van de negen gebieden in Brabant waarin de provincie samen met haar partners investeert.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het bestemmingsplan voor deze actualisering is gebaseerd op de Interim Omgevingsverordening (verder: IOV).

3.3.3.1 Algemeen

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordenring natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst de IOV vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de

opbouw en de digitale vormgeving). Deze IOV voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de IOV staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde '*rechtstreeks werkende regels*' voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtsreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming. Binnen het plangebied zijn voor werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing, zoals boringsvrije zones en waterwingebied.
- gemeenten en waterschappen: dit zijn zogenaamde (verplichte) '*instructieregels*'. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan *moeten* opnemen. Of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren. De thema's zijn verwerkt in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van enkele onderwerpen zijn in de IOV ook regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken als het gaat om vergunningverlening door gemeenten.

3.3.3.2 de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de IOV zijn basisprincipes opgenomen. De IOV legt aan de gemeente een zorgplicht op ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit onder meer door:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik*; In beginsel moet uitgegaan worden van '*bestaand ruimtebeslag*' voor bebouwing. Dat betekent dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden in de structuur 'Stedelijk gebied' of van een bestaand bouwperceel. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dat betekent ook dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) niet gewenst zijn gezien beschikbare ruimte op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering.
- *Kwaliteitsverbetering landschap;* Ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moeten altijd samen gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied moet sprake zijn van een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit onder meer door een verplichte *'landschappelijke inpassing*' van de ruimtelijke ontwikkeling. Maar het kan ook door het slopen van bebouwing, weghalen van verharding (m.u.v. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen) of het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

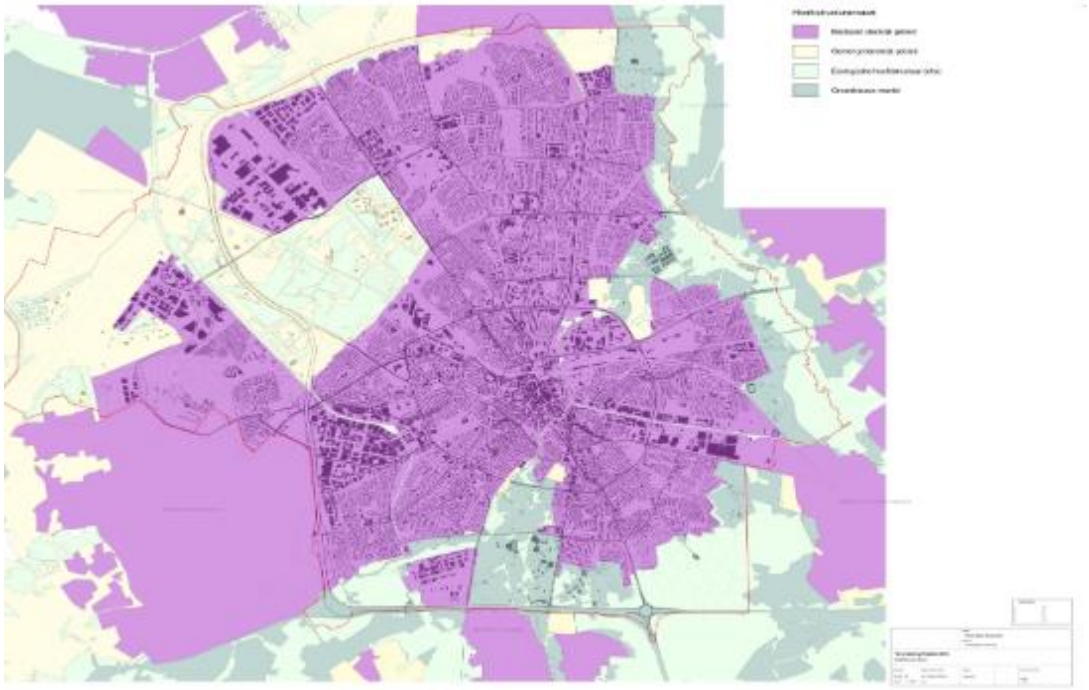
De gemeente Eindhoven heeft hiervoor geen eigen afsprakenkader vastgesteld (beleid kwaliteitsverbetering) en daarover ook geen (RRO)afspraken. Met maatwerk blijven er mogelijkheden (buitenplans).

3.3.3.3 Relevante structuren en aanduidingen

In de IOV is onderscheid gemaakt in de structuren:

- Bestaand stedelijk gebied
- Natuur Netwerk Brabant (voorheen: Ecologische hoofdstructuur);
- Groenblauwe mantel
- Gemengd landelijk gebied.

Naast deze structuren komen diverse aanduidingen voor.



kaart: Verordening ruimte Noord-Brabant: overzicht structuren

Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied *(structuur)*

Op het grondgebied van Eindhoven is blijkens de IOV overwegend de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' van toepassing. Het betreft het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen (dat wil zeggen: nieuw ruimtebeslag en/of uitbreiding en/of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies) dienen in dat gebied plaats te vinden.

verstedelijking afweegbaar *(aanduiding)*

Delen van het buitengebied die grenzen aan het stedelijk gebied zijn in de IOV aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar'. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouwmogelijkheden wordt gezocht voordat deze gebieden, onder voorwaarden, mogen worden benut.

Natuurnetwerk Brabant (structuur)

Het 'Natuur Netwerk Brabant ' (hierna: NNB) betreft een nieuwe benaming voor de gebieden die voorheen werden gerekend tot de zogenaamde Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNB, waarvan de begrenzing is geactualiseerd, heeft tot doel om te komen tot een robuust netwerk van natuurgebieden inclusief de verbindingen daartussen.

Gemeenten zijn verplicht de op de kaart opgenomen NNB in hun bestemmingsplannen op te nemen. In de IOV is beschreven hoe deze gebieden moeten worden beschermd. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een NNB moet strekken tot bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de betreffende gebieden. Onder bepaalde omstandigheden (bijv. om de ecologische samenhang te verbeteren, vanwege een groot openbaar belang of in verband met een individuele kleinschalige ingreep) kan de begrenzing van het NNB worden gewijzigd. In dat geval dient compensatie plaats te vinden.

Kaart: Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: Natuur Netwerk Brabant (Groen)

De meest in het oog springende gebieden die worden gerekend tot het NNB zijn de gronden gelegen parallel aan de rivier de Dommel (oostelijke gemeentegrens), gebied nabij de knooppunten Leenderheide en De Hogt en gronden in de omgeving van de Herdgang en de Wielewaal. In dit bestemmingsplan is het NNB bestemd als 'Natuur - 1' of 'Water'.

Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone (aanduiding)

Ter plaatse van deze aanduiding moet een bestemmingsplan bijdragen tot realisatie, behoud en beheer van een ecologische verbindingszone met een bepaalde breedte (artikel 3.25 IOV). Het betreft hier onder andere het Eindhovensch kanaal, het Beatrixkanaal en de Dommel (gelegen binnen Stedelijk gebied). In dit bestemmingsplan is gekozen voor de dubbelbestemming Artikel 35 Waarde - Ecologische verbindingszone.

Attentiezone waterhuishouding (aanduiding)

Deze aanduiding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Netwerk Brabant (artikel 3.26 IOV). Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. In dit bestemmingsplan is gekozen voor de dubbelbestemming Artikel 32 Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant.

Behoud en herstel watersystemen (aanduiding)

Deze aanduiding (artikel 3.27 IOV) is vooral waar te nemen parallel aan de rivier de Dommel ter hoogte van de oost- en de zuidwestzijde van Eindhoven en aan de zuidzijde ter plaatse van de rivier de Tongelreep. In dit bestemmingsplan is gekozen voor de aanduiding 41.2 Overige zone - behoud en herstel watersystemen.

Groenblauwe mantel en Gemengd landelijk gebied (structuren)

De Groenblauwe mantel en het Gemengd landelijk gebied worden gezamenlijk aangeduid als 'Landelijk gebied'.

De gebieden die behoren tot de '*Groenblauwe mantel*' (hierna: *Grblml*) zijn gebieden die vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden. Het bestemmingsplan moet gericht zijn op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het natuur- en watersysteem en het landschap. Voor natuur betekent dit vooral een versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de bio-diversiteit buiten het *NNB*. Voor water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen. De structuur *Grblm* is onder andere van toepassing op het gebied ingeklemd door Bokt, Anconalaan en de Eindhovenseweg, op gronden ten oosten en ten zuiden van het bestaand stedelijk gebied, op gronden gelegen in/nabij Genneper Parken en knooppunt De Hogt. Deze gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als Natuur - 2, tenzij die gronden voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. In dat laatste geval is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

In het *'Gemengd Landelijk gebied'* (hierna: *Gmlgb*) zijn twee ontwikkellijnen te onderscheiden te weten de 'gemengde plattelandseconomie' en de 'agrarische economie'. De eerst genoemde impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies (meer functiemenging), waarbij gezocht kan worden naar (aanvullende) economische dragers voor een vitaal platteland. Onder andere op het gebied Esp en op een groot gedeelte van het noordwestelijk gelegen plangebied is ingevolge de IOV de structuur *Gmlgb* van toepassing.

Voor agrarische bedrijven, niet- veehouderijbedrijven, is de ligging van een agrarisch bedrijf in 'Gemengd Landelijk gebied' of in de 'Groenblauwe mantel' van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden:

- Nieuwvestiging, omschakeling naar of uitbreiding van (vollegronds)teeltbedrijven en '*zorgvuldige veehouderijen*' binnen de *Grblm* en *Gmlgb* is onder voorwaarden toegestaan.
- Vestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven is in de Grblm en Gmlgb niet toegestaan. Binnen de Grblm is uitbreiding van glastuinbouwbedrijven niet toegestaan. Binnen het Gmlgb is uitbreiding wel toegestaan.
- Vestiging van overige agrarische bedrijven (zoals champigonkwekerijen, viskwekerijen en paardenhouderijen) is eveneens niet toegestaan binnen de *Grblm,* in de *Gmlgb* wel. Omschakeling naar en uitbreiding van bestaande overige agrarische bedrijven onder voorwaarden in beide structuren wel mogelijk.

Voor veehouderijen is dit onderscheid minder van belang (zie ook paragraaf 3.3.3.4).

Voor niet-agrarische functies (en niet behorend tot milieucategorie 3 of hoger als bedoeld in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten; zie ook § 4.2) biedt deze provinciale structuur vestigingsmogelijkheden op een bestaand bouwperceel. Op grond van de IOV moet dit wel gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De omvang van de niet-agrarische functie mag niet meer bedragen dan 5.000 m^2. Ook moet de binnen het bestaand bouwperceel aanwezige overtollige bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Het aantal zelfstandige niet-agrarische bedrijven per bouwperceel mag maximaal één bedragen en er mag geen sprake zijn van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m^2. Verder moet worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op lange termijn past binnen de maximaal toegestane omvang van 5.000 m^2 en mag de niet-agrarische activiteit niet leiden tot een grootschalige ontwikkeling. Uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie is onder voorwaarden mogelijk, mits verantwoord wordt dat de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot enerzijds de bestaande omvang en de vereiste zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit anderzijds.

3.3.3.4 Agrarische bedrijven

Onderscheid agrarische bedrijven

Onder 'agrarisch bedrijf' wordt verstaan: "*inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig-agrarisch bedrijf*". Er worden dus 4 soorten agrarische bedrijven onderscheiden. Onder 'overige agrarische bedrijf' wordt verstaan: "*agrarische bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt*". Gedacht kan worden aan paardenfokkerijen, viskwekerijen en champignonkwekerijen. Deze onderverdeling van type agrarische bedrijven is ook toegepast in dit bestemmingsplan.

Onderscheid veehouderijen

De IOV heeft met name gevolgen voor de regeling in het bestemmingsplan voor veehouderijen. Onder '*veehouderij*' wordt verstaan: "*agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren*". Vervolgens is onderscheid gemaakt in een grondgebonden en niet-grondgebonden veehoduerij. Onder '*grondgebonden veehouderij*' wordt verstaan: "*veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie*". In de 'Nadere regels zorgvuldige veehouderij' is het begrip voor grondgebonden veehouderij verder geconcretiseerd (o.a. veebezetting versus hectares grond).

In dit bestemmingsplan is daarom onderscheid gemaakt tussen een 'grondgebonden veehouderij' en een niet-grondgebonden veehouderij (waarbij de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvind (intensieve veehouderij)).

Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV)

In februari 2013 is tijdens de werkconferentie ‘Transitie naar een zorgvuldige veehouderij’ door een brede vertegenwoordiging van partijen de ambitie uitgesproken om in Noord-Brabant een landelijke standaard neer te zetten voor zorgvuldige veehouderij. Deze standaard is gebaseerd op de denklijn dat ontwikkelruimte voor veehouderijen verdiend moet worden: veehouderijen krijgen alleen toestemming voor uitbreiding (tot een maximale omvang van 1,5 ha.) als ze bovenwettelijke maatregelen nemen op het gebied van volksgezondheid. Op 22 maart 2013 hebben Provinciale Staten dit voornemen bekrachtigd in de vorm van besluiten n.a.v. het dossier ‘Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’.

In de IOV is bepaald dat geborgd moet zijn dat ter plaatse alleen '*zorgvuldige veehouderij is toegestaan*'. Gedeputeerde Staten van Noord Brabant hebben hiervoor nadere regels gegeven van maatregelen die bijdragen aan een zorgvuldige veehouderij. Deze regels staan bekend als de *'Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij' (*hierna: BZV). Doel is om de ontwikkeling (transitie) naar een zorgvuldige veehouderij te bevorderen. De bedoeling is dat een ondernemer punten verdient door maatregelen te treffen die de inpasbaarheid van zijn bedrijf in de omgeving verbeteren. Hij heeft daarbij keuzevrijheid in de maatregelen die het beste passen bij zijn bedrijfsvoering of de wensen van de omgeving. Verder moet zijn aangetoond dat wordt voldaan aan bepaalde eisen ten aanzien van (cumulatieve) geurhinder, concentratie van fijn stof en landschappelijke inpassing. En dat een 'zorgvuldige dialoog' is gevoerd; De ondernemer dient met de omgeving te communiceren hoe ten aanzien van de beoogde ontwikkeling het beste invulling kan worden gegeven aan de BZV, gelet op de belangen van de omgeving. Het is vervolgens aan de gemeente om te beoordelen of de dialoog zorgvuldig genoeg is geweest.

Beperking veehouderij (aanduiding)

Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. Voor de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. Binnen extensiveringsgebied gold vanuit de wet dat geen uitbreiding van veehouderijen was toegestaan. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'. De regels binnen Beperkingen veehouderij gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Ook bij de melkrundveehouderij, die van oudsher als extensief werd aangemerkt, is er een tendens naar toenemende intensivering. Binnen het gebied wordt een uitzondering gemaakt voor 'grondgebonden veehouderijen'; de voorwaarden die hieraan worden gesteld zijn voor alle veehouderijen gelijk.

Binnen '*Beperkingen veehouderij'* (artikel 3.51 IOV) geldt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten. Ook is een toename van de bestaane oppervlakte van gebouwen (m.u.v. de bestaande bedrijfswoning) en oppervlakte van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' uitgesloten. Onder voorwaarden is het wel mogelijk om een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw naar een dierenverblijf mogelijk te maken (toename bestaande opperlakte dierenverblijf), mits het bestaande oppervlakte aan gebouwen niet toeneemt. Over het gehele plangebied van dit bestemmingsplan, met uitzondering van een klein gebied bij Bokt, geldt deze provinciale 'Beperking veehouderij'.

Stalderingsgebied (aanduiding)

Met name binnen oost- en midden Brabant werd de behoefte gevoeld om sturing te geven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee(houderijen) en het tegengaan van leegstand van bestaande dierenverblijfsruimten. Hiervoor is het begrip '*hokdierhouderijen'* van belang. Hieronder worden veehouderijen verstaan, met uitzondering van nertsenhouderijen, melkrundveehouderijen en schapenhouderijen.

Om een verdere concentratie van de veehouderij tegen te gaan, is in de IOV de omvang van de veestapel op regionale schaal begrensd, zodat de inspanningen om te komen tot de gewenste transitie naar zorgvuldige veehouderij effectiever zijn. Het is in het belang van de veehouderij en van andere economische sectoren, dat de impact op de omgeving van de veehouderij snel en effectief verlaagd wordt. Dan kan de maatschappelijke waardering terugkeren en ontstaat er fysieke en sociale ruimte voor ontwikkeling van bedrijven. Om dit proces te versnellen, is het wenselijk om meer dierenverblijven op te heffen dan er bij komen.

Ook is uit onderzoek gebleken dat de problematiek van leegstand van dierenverblijfruimten zich de komende jaren vooral manifesteert in deze delen van Brabant. De mogelijkheden voor hergebruik zijn beperkt en daarom zet de provincie in op het voorkomen en opheffen van leegstand. Dit laatste met het oog op het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en veiligheid (criminaliteit).

De IOV bevat extra randvoorwaarden, waardoor ontwikkeling van nieuwe dierenverblijven alleen mogelijk is als er elders dierenverblijven verdwijnen. Dit beleid wordt 'staldering' genoemd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen zes stalderingsgebieden:

Omdat Eindhoven deel uit maakt van een concentratiegebied, geldt ook hier de aanduiding Stalderingsgebied. Bij een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf moet aan deze regeling voldaan worden (zie artikel 4.3.1 van de planregels).

Verbod geitenhouderijen

Aanvullend onderzoek naar gezondheidsaspecten rondom veehouderijen (Veehouderijen en gezondheid omwonenden, VGO-2, juni 2017) heeft aangetoond dat er in de omgeving van geitenhouderijen een verhoogd risico op gezondheidsklachten bestaat. Omdat (nog) niet duidelijk is waardoor dit wordt veroorzaakt, heeft de provincie vanuit het voorzorgsprincipe in een bouwstop voor geitenhouderijen geïntroduceerd. Een bestemmingsplan van toepassing op 'Landelijk gebied' bepaalt voor geitenhouderijen, dat de vestiging van, de uitbreiding van, de omschakeling naar en een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor geiten is uitgesloten. In Eindhoven zijn geen geitenhouderijen gevestigd.

Mestbewerking

De IOV bepaalt dat mestbewerking is uitgesloten, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is. Onder 'mestbewerking' wordt verstaan: "*de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, waaronder droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest*". In het plangebied worden geen bedrijven geëxploiteerd, die zich hebben toegelegd op het bewerken van mest van derden (anders dan voor de op dezelfde locatie gevestigde veehouderij).

3.3.3.5 Overige aspecten: wonen en kleinschalige voorzieningen

Wonen in het Landelijk gebied

Op grond van de IOV zijn in het 'Landelijk gebied' alleen bestaande (bedrijfs)woningen toegestaan. Het aantal woningen mag in 'Landelijk gebied' dus niet toenemen.

Uitzondering is het splitsen van '*cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*' in meerdere woonfuncties. Dit kan onder voorwaarden worden toegestaan.

Nieuwbouw van (bedrijfs)woningen en solitaire recreatiewoningen is in basis uitgesloten.Voor woningbouw geldt, dat woningen gebouwd moeten worden in de structuur 'Stedelijk gebied' (o.a. artikel 3.42 IOV) en verdere verstening van het 'Landelijk gebied' moet worden voorkomen.

Het gebruik van een voormalige (agrarische) bedrijfswoningen voor burgerbewoning, het zogenoemde 'omschakelen', is mogelijk. Hierbij moet wel voldaan wordten aan de basisprincipes zoals genoemd in paragraaf 3.3.3.2, waaronder landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Kleinschalige voorzieningen (schuilhutten/-gelegenheden)

Buiten bestaand stedelijk gebied is bouwen alleen toegestaan op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel. Ontbreekt een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel, dan is op grond van de IOV sprake van 'nieuwvestiging'. Er geldt een 'verbod op nieuwevestiging' in het buitengebied. Alleen voor kleinschalige voorzieningen, zoals een kleine schuilhut/-gelegenheid voor vee, kan een uitzondering worden gemaakt.

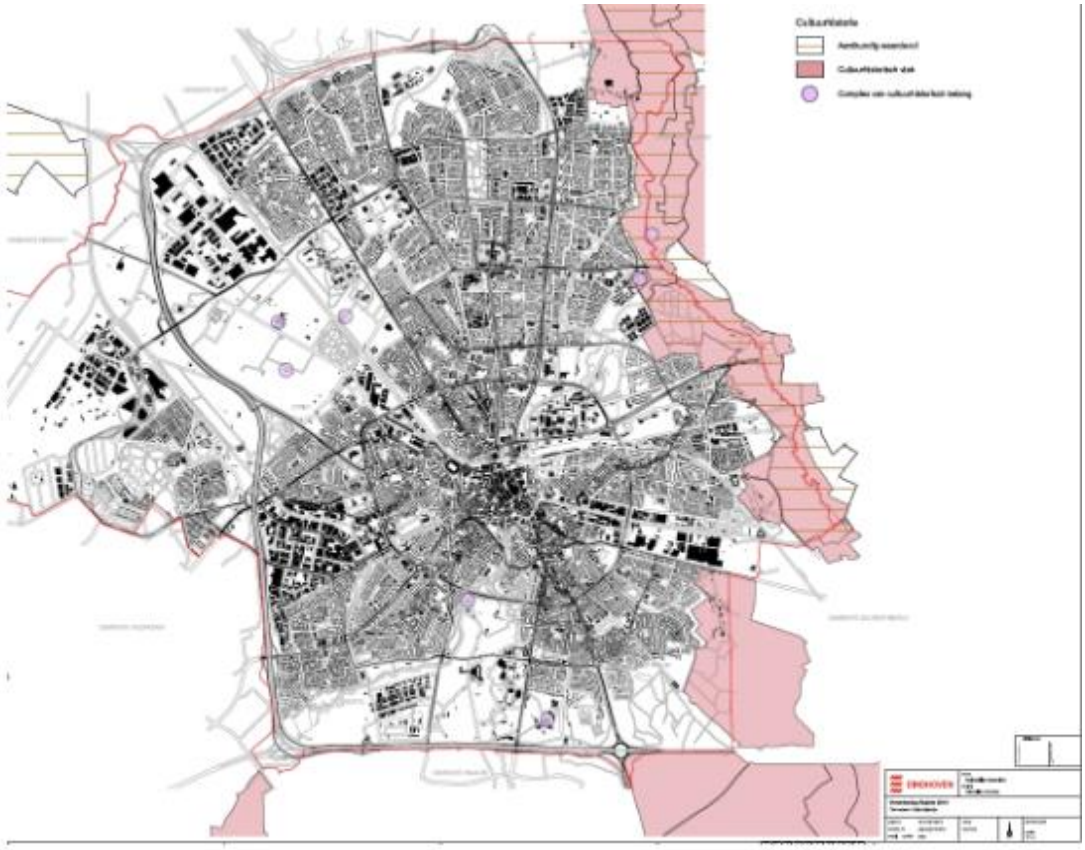
Schuilhutten/-gelegenheden zijn soms gewenst in verband met het hobbymatig houden van bijvoorbeeld paarden. Binnen stedelijk gebied (woonbestemming) is het vaak niet mogelijk hiervoor een kleine voorziening te treffen. Het gaat nadrukkelijk niet om voorzieningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Voor gebouwen en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf geldt, dat die alleen zijn toegestaan binnen het toegekende agrarische bouwperceel.

Voorwaarde is dat deze kleine voorzieningen gepaard gaan met beperkte bebouwing, de publiek aantrekkende werking beperkt is en gelegen is in een '*kernrandzone of een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone*'. Onder beperkte bebouwing wordt in dit geval verstaan: bebouwing met één bouwlaag, met een beperkte oppervlakte. Het kent vaak een beperkt investeringsniveau (bijvoorbeeld houten bebouwing). Onder '*kernrandzone*' wordt verstaan: "*overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies*". In de IOV wordt dus uitgegaan van "*kernrandzone of daarmee qua ligging en functie gelijk te stellen gebieden*." Dit komt overeen met de in de IOV opgenomen definitie van '*bebouwingsconcentratie*': "*Kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster*".

Kleinschalige schuilgelegenheden voor vee zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) niet toegestaan. In dit bestemmingsplan worden kleinschalige schuilgelegenheden voor vee onder voorwaarden mogelijk gemaakt (artikel 3.3.1 en artikel 5.4.1 van de planregels). Van belang is, dat een schuilgelegenheid iets anders is dan een stal(letje). Een schuilgelegenheid dient om (tijdelijk) voldoende bescherming te bieden tegen wind en neerslag (maximaal 3 wanden). Opslag is in een schuilgelegenheid niet toegestaan, met uitzondering van voer en stro.

3.3.3.6 Themakaart cultuurhistorie

De van de IOV deel uit makende Themakaart - Cultuurhistorie zoomt in op gebieden die vanuit het oogpunt van cultuurhistorie van belang zijn. Op deze themakaart staan de complexen en gebieden die van cultuurhistorisch belang zijn en gebieden die aardkundig waardevol zijn. In de IOV is aangegeven dat plannen, projecten of handelingen op gronden die zijn aangeduid als 'Cultuurhistorisch vlak' niet zijn toegestaan als die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.



Kaart: Verordening ruimte Noord-Brabant Themakaart - Cultuurhistorie

De op de themakaart aangewezen cultuurhistorisch waardevolle complexen betreffen ensembles bestaande uit een gebouw of een verzameling van gebouwen in samenhang met de directe omgeving. De twee hieronder, in het plangebied gelegen, genoemde complexen zijn op de provinciale themakaart aangeduid als 'Complexen van cultuurhistorisch belang' en uitgewerkt op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0):

- Landgoed de Wielewaal: dit omvat het gehele landgoed inclusief het landhuis, villa's 't Withuis en het Zwarte Huis, de infrastructuur en waterlopen van voor en tijdens de ontginningen, het bosgebied en de latere tuinaanleg, met inbegrip van wandelpaden en andere sierelementen.
- Clarissenklooster: bestaande uit het klooster, de tuin omgeven door muur en gracht. Het gebied gaat terug op het oude landgoed Rapelenburg, waarvan de poort aan de Genneperweg nog een overblijfsel is. Dit object heeft tevens de status van Rijksmonument. Voor het Clarissenklooster zal echter een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Het plangebied daarvoor maakt daarom geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De Constant Rebecque kazerne (nu Internationale school) en het Pensionaat Eikenburg zijn beide weliswaar op de provinciale themakaart cultuurhistorie aangeduid als 'Complexen van cultuurhistorisch belang' maar zijn niet verder uitgewerkt op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze beide objecten (althans gedeelten daarvan) zijn eveneens aangewezen tot Rijksmonument.

Voor de functietoedeling van deze complexen wordt de van toepassing zijnde regeling ingevolge het geldend bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een andere (stedelijke) functie is in principe mogelijk mits een bijdrage wordt geleverd aan het behoud en versterking van de karakteristieke cultuurhistorische kwaliteiten van het gebouw zelf en de directe omgeving. In het bestemmingsplan Buitengebied 2019 zelf wordt geen regeling getroffen op grond waarvan het mogelijk is functiewijzigingen toe te staan, omdat er geen zicht bestaat op aard of omvang ervan.

Zie ook 3.6.2 Cultuurhistorie.

3.4 Regionaal beleid

In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant 2005 wordt een integrale visie gegeven op de ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidoost-Brabant tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het plan is gericht op een evenwichtige ontwikkeling van relevante functies zoals wonen, werken, verkeer, recreatie, economie en ecologie. Voor een drietal gebieden dient een visie en ontwikkelingsstrategie te worden opgesteld. Het betreft het Middengebied Eindhoven-Helmond, het Nieuwe Woud en de A2-zone. Voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is met name de strategie voor de A2-zone relevant.

3.4.1 Integrale gebiedsontwikkeling A2-zone regio Eindhoven

In deze visie (2008) worden ruimtelijke en functionele uitspraken gedaan over de ontwikkeling van de gebieden langs Rijksweg A2 in de regio Eindhoven. Het is niet alleen een ontwikkelingsplan voor een afgebakend gebied maar het stelt de regio ook in staat een Brainport te zijn door een eigen gezicht aan de beoogde ontwikkelingen te geven. Het ontwikkelingsplan -dat in nauwe samenwerking met de vijf betrokken gemeenten, het ministerie van Economische Zaken, het (toenmalige) ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de regionale directie Rijkswaterstaat is opgesteld- bevat voor deze zone het functionele en kwalitatieve beeldkader. In de visie wordt uitgegaan van de identiteit van Brainport, de verschillende ruimtelijke opgaven en mogelijkheden. Op basis van de ruimtelijke samenhang en kwaliteit benoemt de visie vijf landschapsvelden die aan een minimale kwaliteit moeten voldoen. Binnen de landschapsvelden zijn verschillende ontwikkellocaties aangeduid, die door de A2 aan elkaar worden geregen en waar de overheid de ontwikkeling actief zal benaderen. De Rijksweg A2 en de geluidwerende voorzieningen bieden mogelijkheden om eenheid in de uitstraling van de gehele A2-zone te ondersteunen. De samenhang in de A2-zone wordt bepaald door structuren van bosgebieden, beekdalen, infrastructuur en verstedelijking. Onderscheid wordt gemaakt in vijf landschapsvelden die het kader vormen waarbinnen toekomstige ontwikkelingen een plaats dienen te krijgen. Het landschap is bepalend voor de ontwikkelingsrichting van de gebieden. Gewaakt moet worden voor een aaneenschakeling van eenvormige gebieden, In de visie wisselen rood en groen/blauw elkaar af waardoor een aantrekkelijk en afwisselend beeld ontstaat. Van noord naar zuid worden vijf landschapsvelden onderscheiden, te weten:

Mozaïek: het diffuse veld tussen Best, Eindhoven en Son en Breugel

Park: Landgoed De Wielewaal, Meerbos, Mispelhoef en het Philips van Lenneppark

Avenue: het verstedelijkte veld tussen Veldhoven en Eindhoven

Dommel: het beekdal van de Dommel

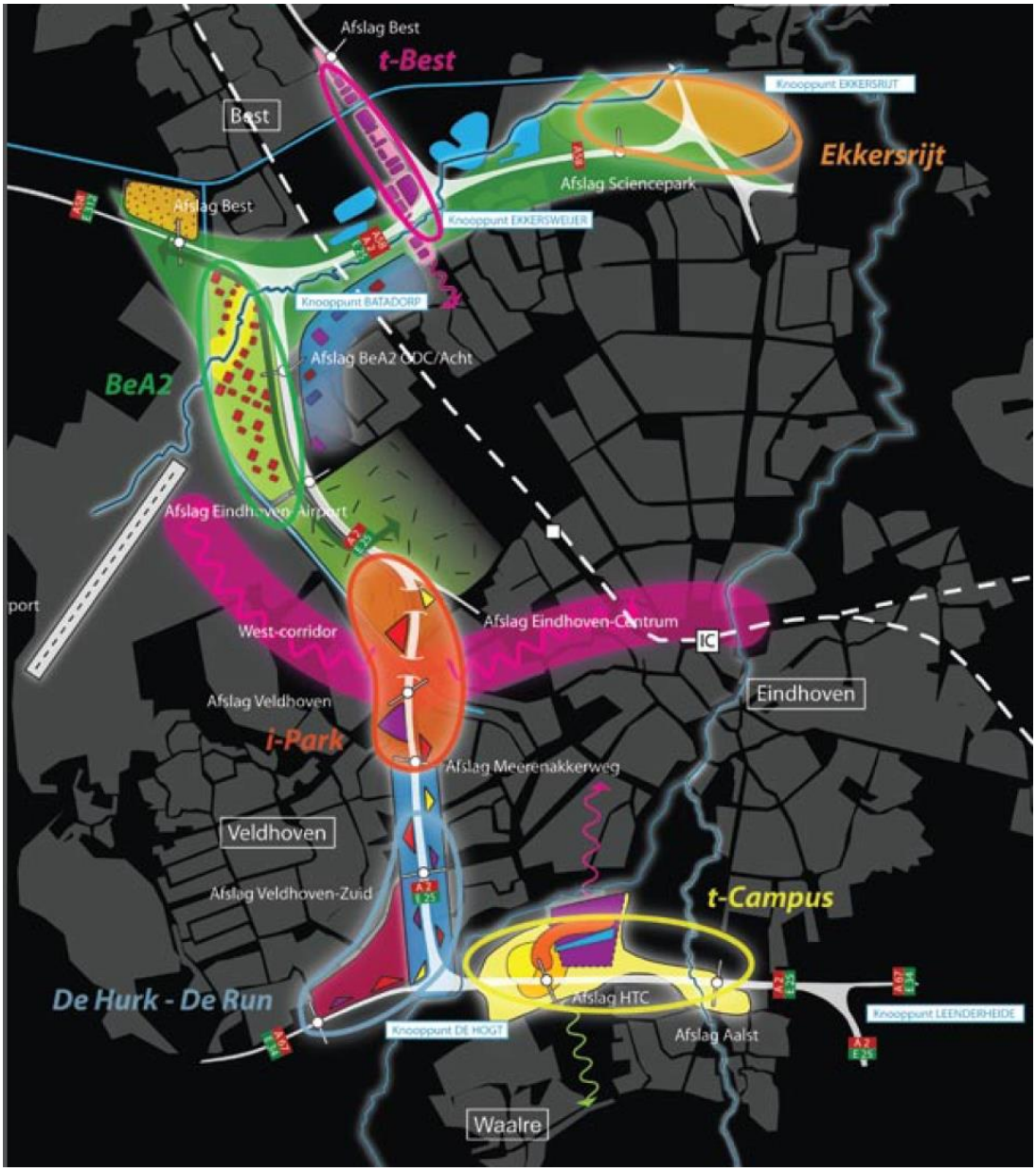
Bos: de bossen rondom Waalre en tussen Waalre en Eindhoven.

Binnen deze landschapsvelden zijn vervolgens zes specifieke ontwikkellocaties aangewezen. Redenen waarom voor die locaties is gekozen zijn:

- de ligging in de nabijheid van belangrijke economische trekkers
- het kunnen leveren van een bijdrage in het aanbieden of etaleren van een hoogwaardig (internationaal) concurrerend vestigingsmilieu
- het zichtbaar zijn van de A2
- het bieden van ruimtelijke mogelijkheden voor de realisatie van een landmark of een poort.

Het gaat om de volgende ontwikkellocaties:

1. t-Best: nieuw stedelijk werk- en recreatiegebied tussen Best en Eindhoven
2. Ekkersrijt: opwaardering en uitbreiding van het Home & Living Centre en het Science & Mediapark
3. BeA2: een nieuw parkachtig werkgebied (BIC) tussen het Beatrixkanaal en Rijksweg A2 (hoogwaardige technologische maakindustrie in een groene setting)
4. i-Park: nieuw stadspark en stedelijk knooppunt (toptechnologisch zakelijk centrum) op en in de directe omgeving van Rijksweg A2
5. De Hurk / De Run: revitalisering van bestaande werkgebieden (maakindustrie en toptechnologie)
6. t-Campus: uitbreidingsmogelijkheden van aan de High Tech Campus gerelateerde kennisintensieve en innovatieve activiteiten.



Kaart: ontwikkellocaties

Voor het buitengebied van Eindhoven zijn met name de landschapsvelden Mozaïek, Park, Dommel en Bos en de ontwikkellocatie BeA2 van belang.

Binnen het westelijk deel van landschapsveld Mozaïek ligt het accent op de verdere ontwikkeling van bedrijvigheid in combinatie met natuur en recreatie. Het BeA2-terrein wordt ingezet om de groene noord-zuid verbinding tussen de Oirschotse Heide en Landgoed De Wielewaal gestalte te geven en waardoor een ruimtelijke relatie wordt gelegd met nationaal landschap Het Groene Woud. De campus van de Internationale school (voormalige Constant Rebecquekazerne) en de Philips Fruittuin versterken deze groene verbinding met Het Groene Woud. Het BeA2-terrein is een ontwikkellocatie voor hoogwaardig kennisgerelateerde bedrijven, waarbij de nadruk ligt op integratie van rood en groen, rekening houdend met de ecologische verbindingszone rond de beek Ekkersrijt en het Beatrixkanaal. De verdere ontwikkeling van bedrijventerrein GDC Acht, BeA2 en Eindhoven Airport maken een verbeterde ontsluiting van de A2 ter hoogte van de Oirschotsedijk noodzakelijk, zonder de Oirschotsedijk zelf extra te belasten, omdat die als historische invalsroute naar Eindhoven als recreatieve route zal worden ontwikkeld.

Ontwikkelingslocatie BeA2 (zuid) is bedoeld voor campus voor hoogwaardige kennisindustrie en technologie met een oppervlakte van 35 hectare. Dit zuidelijk deel tussen

de Oirschotsedijk en de Anthony Fokkerweg heeft uitgesproken fraaie landschappelijke kwaliteiten. De inrichting van het gebied bestaat uit dichte stukken bos afgewisseld door akkers die omzoomd worden door houtwallen en landwegen met laanbeplanting. Er is een stelsel ontstaan van groene kamers met onmiskenbare landschappelijke kwaliteiten. Doel is om een duurzame versterking van deze structuur te bewerkstelligen. De structuur vormt een campusachtige setting voor de vestiging van verspreid liggende hoogwaardige industriële technologische bedrijven. Behoud en versterking van de landschappelijke structuur is een belangrijke voorwaarde. De bereikbaarheid van dit gebied zal aanmerkelijk verbeteren wanneer de HOV-lijn tussen de luchthaven en bedrijventerrein GDC Acht over de Landsard wordt geleid met een aansluiting op de spoorlijn Eindhoven-Best.

De bestaande kwaliteiten van het landschapsveld Park als groene long in de verstedelijkte regio en als groene entree naar het centrum, dienen waar mogelijk te worden versterkt. Het Philips van Lenneppark is van betekenis voor de recreatief stedelijk groenfunctie.

Het landschapsveld De Dommel omvat het stroomgebied en beekdal van de rivier de Dommel. Hier ligt het accent op versterking van de bestaande kwaliteiten van het landschap en de natuur (o.a. langs de Dommel en de Klotputten).

Genneper Parken, Eikenburg en de gebieden richting Leenderheide maken deel uit van landschapsveld Bos. In deze gebieden ligt het accent op het behoud of het versterken van de huidige functies natuur en (extensieve) recreatie.

3.4.2 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven

Brainportregio Eindhoven is in 2016 door het Rijk erkend als een van de drie mainports in ons land. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (hierna: MrE) hebben samen met de kennisinstituten en het bedrijfsleven de ambitie om de Brainportregio verder te ontwikkelen als economische wereldspeler, die internationale allure koppelt aan regionale eigenheid. Gewerkt wordt aan een excellente regio met sterke gemeenten die zich complementair ontwikkelen, waardoor een betere, duurzame toekomst voor alle inwoners en ondernemers ontstaat. De strategie is gericht op het sterker maken van de sterke punten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van deelgebieden. De stad moet stadser worden en het land groener en (economisch) sterker. Stad en land hebben elkaar nodig. Een goed vestigingsklimaat met een aantrekkelijke leefomgeving is een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling en voor het welzijn van de inwoners. In zes brede hieronder genoemde thema’s is in het kort beschreven wat nodig is om de ambities dichterbij te brengen.

1. Versterken economisch vestigingsklimaat:

Naast het zorgen voor bruisende en innovatieve werklocaties, is een integrale aanpak van belang, gericht op zowel het vergroten van de agglomeratiekracht, het aantrekken van talent en (grote) bedrijven, het bieden van aantrekkelijke en diverse woon- en verblijfsgebieden, investeren in metropolitane sfeer & in stedelijke cultuur en topvoorzieningen, hoogwaardige landschappelijke omgeving met ruimte voor sport, ontspanning en bezinning, optimale bereikbaarheid en op flexibele regelingen en proeftuinen voor innovatie en implementatie.

2. Aantrekkelijke woon- en leefomgeving:

Een diversiteit aan woonmilieus is van belang, die toegesneden zijn op de veranderende behoefte van regionale bewoners en nieuwe (kennis)werkers, waarbij een sterke identiteit nagestreefd moet worden door gebruik te maken van erfgoed, vrij-komend vastgoed, groen en water. Belangrijk accent ligt bij kwaliteitsversterking van bestaande gebieden, investeren in ‘stedelijk leven’ en de leefbaarheid en vitaliteit van kernen en dorpen. Ieder gebied moet zich versterken vanuit de eigen kwaliteit. De MrE heeft hoge ambities rondom gezondheid, duurzaamheid en toepassing van hightech in de woon- en leefomgeving. Voor de vitaliteit en leefbaarheid van dorpen wordt het van belang geacht, dat gebouwd kan blijven worden voor de eigen behoefte.

3. Omgevingskwaliteit:

Het accent ligt op het versterken en beleefbaar maken van het mozaïek landschap, een netwerk van aantrekkelijke en toegankelijke natuurgebieden, waar sprake is van een sterke verweving tussen stad en land. Water, erfgoed, landschap, natuur en cultuurhistorie, maar ook de sociale identiteit zijn kansrijke kwaliteitsdragers waarop aangesloten moet worden bij (her)ontwikkelingen en andere investeringen. Daarnaast is een goede verweving van stad en land een belangrijke voorwaarde het goed tot zijn recht kunnen komen van de innovatie- en pionierskracht van de regio. Ontwerpkwaliteit en belevingswaarde (naast de toekomst- en gebruikswaarde) moet (weer) meer centraal staan bij ontwikkelingen.

4. Infrastructuur en bereikbaarheid:

Mobiliteit is de motor van de Brainportregio en van het dagelijkse leven in de regio. Gezamenlijk moet worden gewerkt een bereikbaarheidsagenda en -pakket, onder andere onder de sprekende naam ‘SmartwayZ’, gericht op zowel een optimale (inter)nationale- als de regionale-/lokale bereikbaarheid. Aandachtspunten vormen de internationale verbinding per spoor, de ‘poort’/entree-functie van de weg voor de Brainport, maar ook de bereikbaarheid van/vanuit de haarvaten van onze regio en het vraagstuk van de ‘first & last mile’ van economische toplocaties. Gewerkt wordt aan het oprekken van het Daily Urban System.

5. Gezonde leefomgeving en klimaatbestendig:

Een gezonde aantrekkelijke woon- en leefomgeving is onderdeel van onze identiteit. Klimaatbestendig en adaptief is een noodzaak, zo laten ook de gevolgen van de hevige regen- en hagelbuien in 2016 zien.

6. Duurzame energie:

MrE heeft de ambitie om als eerste regio van Nederland energieneutraal te zijn. Daarvoor wordt onderzocht wat daarvoor (ruimtelijk) nodig is en gaat samen met ondernemers, kennisinstituten en bewoners aan de slag met pilots.

3.4.3 Regionaal beleid wonen

De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) staan samen aan de lat om een woon- en leefklimaat van hoge kwaliteit te realiseren en de veranderende kwalitatieve en kwantitatieve vraag zo goed mogelijk te bedienen. Dit is een voorwaarde voor een aantrekkelijke vestigingsplek voor nieuwe inwoners en om te kunnen blijven concurreren met andere (inter)nationale topregio's.

Het Regionaal Ruimtelijk Overleg (gemeenten en provincie) heeft op 13 december 2017 het 'Afsprakenkader Wonen 2017' bekrachtigd dat door de afzonderlijke negen gemeenteraden is vastgesteld. Van belang voor het buitengebied is:

1. Ruim baan wordt gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding in bestaand stedelijk gebied.
2. Alle overige initiatieven worden op elkaar afgestemd, waarbij het uitgangspunt is dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij het regionaal portefeuillehoudersoverleg hierover een unanieme beslissing neemt. Uitleglocaties liggen immers buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangegeven in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.4.4 Detailhandel

Leegstaande winkelpanden en borden met ‘opheffingsuitverkoop’ en ‘leegverkoop’ sieren de Nederlandse winkelstraten. Door onder meer de economische crisis en de toenemende invloed van internetverkopen heeft de retail-sector het erg moeilijk. Tegelijkertijd bieden de veranderingen in de sector ook nieuwe uitdagingen en mogelijkheden voor innovatieve concepten. Duidelijk is in ieder geval dat regionale afstemming steeds meer noodzakelijk wordt. Bovendien vraagt de provincie in de Verordening ruimte Noord-Brabant om regionale afstemming en zijn regionale afspraken van belang voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

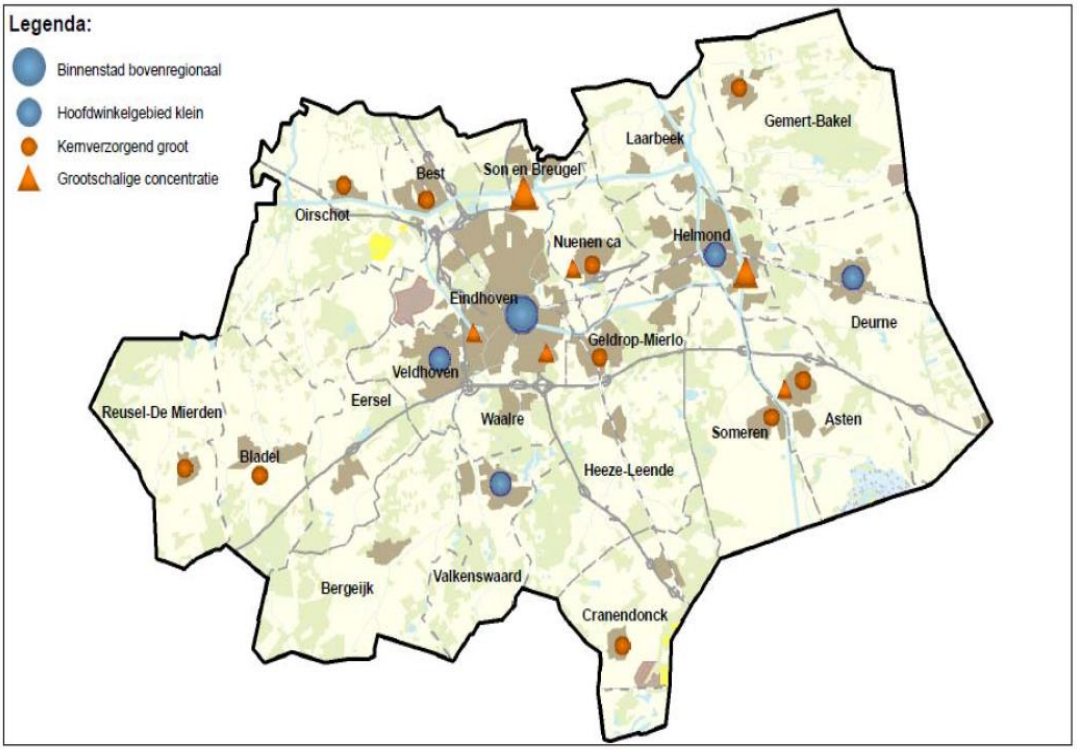
Naar aanleiding hiervan heeft de Metropoolregio Eindhoven een detailhandelsvisie opgesteld. Hierin zijn de verschillende trends en ontwikkelingen en de gevolgen daarvan beschreven. Vervolgens is er een visie opgesteld, op basis waarvan concrete afspraken geformuleerd zijn. In de subregio's is vervolgens gewerkt aan subregionale detailhandelsvisies. Deze visies bieden een kader, maar vragen wel nog om lokale verankering. Dat is gebeurd in de gemeentelijke Detailhandelsnota. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende visies. De gemeenteraad heeft op 15 december 2015 ingestemd met de regionale en subregionale visies. In diezelfde raadsvergadering is ook de gemeentelijke detailhandelsnota vastgesteld (zie § 3.13 van deze toelichting).

3.4.4.1 Regionale detailhandelsvisie Metropoolregio Eindhoven

De detailhandelswereld is de laatste jaren sterk veranderd. Er zijn een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen die daaraan ten grondslag liggen: de economische crisis, toename internetdetailhandel, vergrijzing, huishoudenssamenstelling, veranderend consumentengedrag, het verdwijnen van supermarkten en andere voorzieningen (zoals banken, bibliotheken etc.) in centra en branchevervaging. Deze trends en ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor het winkellandschap.

Goed voorzieningenniveau

Het doel van de regionale detaihandelsvisie is om een goed voorzieningenniveau voor de inwoners van de regio te creëren. De detailhandelsstructuur in de regio is opgebouwd uit verschillende lagen. Het centrum van Eindhoven en Ekkersrijt vormen de top van de piramide. Beiden hebben een bovenregionaal verzorgingsgebied. De tweede laag van de piramide bestaat uit regionaal en bovenlokaal verzorgende centra. Deze centra hebben een belangrijke functie in de subregio of voor de omliggende gemeenten. Daarna volgen de grote en kleine kernverzorgende centra, de belangrijkste winkelcentra in de kernen met een lokaal verzorgingsgebied. De onderste laag van de piramide zijn de wijk- en buurtcentra (inclusief kerkdorpen). Naast alle centra zijn er in de regio diverse PDV-locaties. Op Ekkersrijt en de Engelseweg (gemeente Helmond) na hebben deze locaties veelal een lokaal verzorgingsgebied.



Detailhandelsstructuur Metropoolregio Eindhoven

Specifieke thema's
Op drie regionale thema's is specifiek ingezoomd. Het gaat om supermarkten, internetdetailhandel en marketing. Supermarkten zelf hebben de voorkeur voor een vestigingsplaats aan de rand van een centrum of net buiten het centrum. Echter een gevarieerd aanbod in een centrum is van groot belang voor de levensvatbaarheid van het centrum. Daarom is het essentieel om supermarkten zoveel mogelijk in centra te vestigen of te behouden. Daarbij is het wel van belang dat de overheid de supermarkten zo goed mogelijk faciliteert (bijvoorbeeld bij parkeren, goede bereikbaarheid of een slimme oplossing voor een uitbreidingsvraag).

Internetdetailhandel kent allerlei (verschijnings)vormen met verschillende ruimtelijke consequenties. In de visie wordt ingegaan op deze vormen en aangegeven waar deze het beste gevestigd kunnen worden (zie de regionale afspraken die hieronder zijn beschreven).

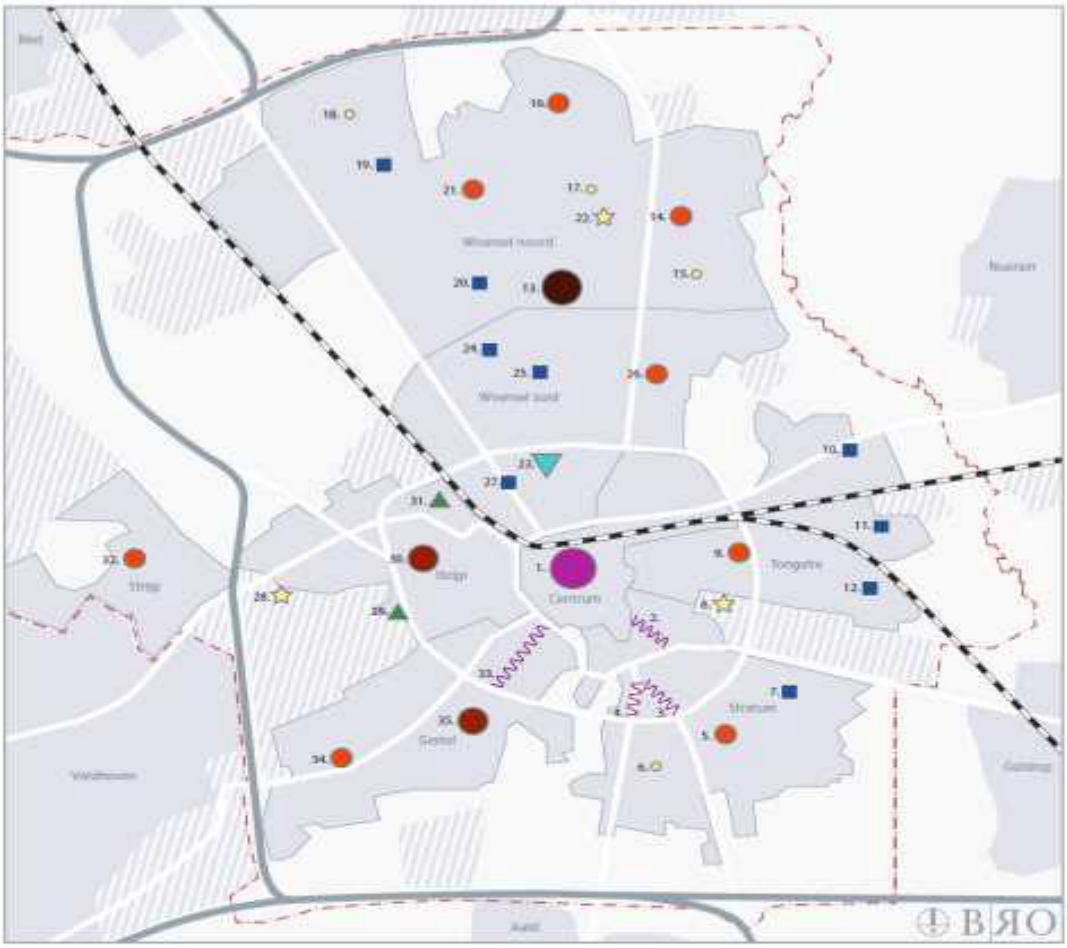
Tot slot het thema marketing. Gemeenten moeten niet allemaal hetzelfde willen zijn, maar een statement maken en dat ook met trots uitdragen. Vervolgens is het goed om evenementen en activiteiten aan te bieden die passen bij het profiel en het ook kunnen versterken.

Regionale afspraken
Op basis van de trends en ontwikkelingen en de visie, zijn in de detailhandelsvisie regionale afspraken geformuleerd. In de subregionale detailhandelsvisies worden deze afspraken als volgt nader uitgewerkt:

- detailhandel wordt geconcentreerd in bestaande winkelgebieden (ruimtelijke concentratie) om zo de hoofdstructuur te behouden en te versterken;
- nieuwe detailhandelsontwikkelingen moeten passen bij het verzorgingsgebied en aantoonbaar kwaliteit toevoegen en de structuur versterken;
- nieuwe detailhandelsontwikkelingen vinden in principe alleen plaats in de concentratiegebieden of op plekken waar dat voor de leefbaarheid noodzakelijk is;
- supermarkten worden gerealiseerd in of aan de rand van bestaande winkelgebieden;
- solitaire supermarkten op bedrijventerreinen of perifere detailhandelslocaties zijn niet toegestaan;
- perifere detailhandel (hierna: PDV) met een bovenlokale impact wordt geclusterd op bestaande locaties. Er worden in principe geen nieuwe PDV-locaties met een bovenlokale functie toegevoegd;
- er komt geen Retail Park of mega mall in de regio;
- internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid voor de consument zijn toegestaan op bedrijventerreinen (passen in reguliere bestemming);
- zuivere afhaalpunten (pick-up points) worden geconcentreerd op bestaande detailhandelslocaties of op een kruispunt van passanten;
- internetwinkels met een fysieke bezoekmogelijkheid en een showroom worden gezien als reguliere winkels en worden gerealiseerd op een bestaande detailhandelslocatie;
- ontwikkelingen met een bovenlokale impact worden subregionaal afgestemd (nader gespecificeerd in subregionale detailhandelvisies), ontwikkelingen met een regionale impact worden regionaal afgestemd.

3.4.4.2 Detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

In de detailhandelsvisie van de subregio Stedelijk Gebied Eindhoven wordt gestreefd naar een sterke, vitale en dynamische detailhandelsstructuur. Het beleid is gericht op het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur. Nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel mogen niet ten koste gaan van de bestaande (perspectiefrijke) winkelgebieden.



LEGENDA

- Hoofdwinkelgebied
- Stadsdeelcentrum
- Binnenstedelijke winkelstraat
- Wijkcentrum groot
- Wijkcentrum klein
- Buurtcentrum
- Buurtsteunpunt
- Grootschalige concentratie
- Radiaal
- Bijzonder concentratie
- Bedrijvenzone
- Gemeentegrens

Stadsdeel	Nummer	Winkelgebied
Centrum	1	Binnenstad
Stratum	2	Geldropseweg
	3	Leenderweg
	4	Aalsterweg
	5	Boulevard-Zuid
	6	Roosterlaan
	7	Sint P. Canisiuslaan
Tongelre	8	Kanaaldijk
	9	Haagdijk
	10	Pagelsan
	11	't Karnegat
	12	Tongelresche Akkers
Woensel-Noord	13	Winkelcentrum Woensel
	14	Vaartbroek
	15	Erkart
	16	Bloembosch
	17	Bulgiaplein
	18	Acdechelaan
	19	Blantijnplein
	20	Gemeusenplein
	21	Woensdse Heide
	22	Bisschop Bekkerslaan
Woensel-Zuid	23	Woensdse Markt
	24	Mensfort
	25	Rapenland
	26	Cassandraplein
	27	Boschdijk
Strijp	28	De Hurk
	29	Lambertuslaan
	30	Sint Truidenplein
	31	Strijp-S
	32	Moerbosen
Gestel	33	Hoogstraat
	34	Karbelenplein
	35	Franz Lehaeplein

Kaart: detailhandelsstructuur Stedelijk Gebied Eindhoven

Het regionaal detailhandelsbeleid streeft naar een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij onderscheid en complementariteit van winkelgebieden centraal staan. Dit houdt in dat detailhandel zoveel mogelijk wordt geclusterd in winkelgebieden en verspreide bewinkeling wordt afgebouwd. Dit geldt ook voor grootschalige winkels zoals tuincentra en bouwmarkten. Indien deze ruimtelijk niet inpasbaar zijn, dan is vestiging buiten de aangewezen winkelgebieden in regionaal verband bespreekbaar. De afwegingen voor het al dan niet toestaan van nieuwvestiging van een tuincentrum of bouwmarkt is gericht op de consumentenverzorging in het verzorgingsgebied.

De hoofdwinkelgebieden hebben allemaal een eigen functie in de structuur. Aard, omvang en samenstelling van het aanbod zijn afgestemd op de verzorgingsfunctie. De binnenstad van Eindhoven moet streven naar het toevoegen van het topsegment om haar positie te verstevigen.

Perifere concentraties hebben een complementair en aanvullend aanbod ten opzichte van de centrumvoorzieningen en buurt- en wijkvoorzieningen. Verbreding van het aanbod is niet het uitgangspunt. Uitzondering hierop is de locatie Ekkersrijt. De consument verwacht in dit winkelgebied een compleet aanbod op het gebied van ‘in en om het huis’. Ekkersrijt dient uit te groeien tot één van de leidende perifere winkelconcentraties in Nederland.

De komst van een Retail Park (Mega Mall) in de regio is niet wenselijk. Een dergelijke ontwikkeling heeft een verstorend effect op de bestaande structuur en ondermijnt de ontwikkelingskansen van andere clusters.
Internetafhaalpunten voor consumenten (met of zonder showroom) kunnen bestaande winkelgebieden versterken en worden daarom zoveel mogelijk in of aansluitend aan deze gebieden gesitueerd.

Nieuwe initiatieven

Het Rijk heeft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" in het leven geroepen teneinde nieuwe stedelijke ontwikkelingen daaraan te kunnen toetsen. In de regionale detailhandelsvisie is ook een soort 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen voor nieuwe initiatieven. Aan nieuwe winkelontwikkelingen wordt in principe meegewerkt als:

1. de initiatiefnemer kan aantonen dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur.
2. aangetoond kan worden dat het initiatief resulteert in een versterking van de bestaande detailhandelslocaties. Wanneer dit niet het geval is, dient nadrukkelijk beargumenteerd te worden of er sprake is van meerwaarde en waarom het initiatief niet in- of aangrenzend aan een bestaand winkelgebied kan worden gefaciliteerd. De argumenten dienen van *ruimtelijke aard* te zijn, bijvoorbeeld grootschaligheid/ ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en parkeren en bevoorrading.
3. aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of in het beleid aangegeven ontwikkeling daarvan.

Wanneer er op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ingestemd wordt met een initiatief, dient het initiatief onderbouwd te worden op basis van *ruimtelijke relevante criteria* (in de ruimtelijke onderbouwing). De ladder en de criteria zijn in de regionale detailhandelsvisie uitgebreid beschreven.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Eindhoven

Samen met de stad heeft de gemeente Eindhoven een omgevingsvisie opgesteld. Met ons hebben meegedacht: inwoners, ondernemers, belangenorganisaties, GGD, Veiligheidsregio, Omgevingsdienst, woningcorporaties, projectontwikkelaars, investeerders en andere overheden (buurgemeentes, provincie, rijk). Op 16 juni 2020 is de omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

De omgevingsvisie is een integraal verbindende visie voor de fysieke leefomgeving die focus aanbrengt bij het inrichten van onze stad en stimuleert om samen te werken aan de stedelijke opgaven. De omgevingsvisie is gebaseerd op bestaand beleid. Het hebben van een omgevingsvisie is onder de nieuwe Omgevingswet verplicht. Omdat een omgevingsvisie allesomvattend is, willen we die lerende wijs ontwikkelen. Dat betekent concreet dat we, eerder dan wettelijk verplicht, met een omgevingsvisie komen. Maar dan wel een 'light-variant' (versie 1.0), die we één of twee jaar later gaan aanvullen en verfijnen.

Deze omgevingsvisie (versie 1.0) is gebaseerd op het bestaand beleid. Het document vervangt niet de bestaande beleidsdocumenten, maar is een aanvullend beleidsdocument. De interim structuurvisie blijft daarom nog steeds van kracht. Bij het opstellen van een omgevingsvisie versie 2.0 wordt de interim structuurvisie wel ingetrokken.

Brainportregio

De Brainportregio is een technologische topregio en één van de belangrijkste pijlers van de Nederlandse economie. De sleutel tot dit succes is samenwerking. Het is een regio van contrasten en dat maakt ons uniek: een hecht netwerk van steden, stedelijke buurgemeenten, dorpen en bewoond landelijk gebied. Je bent snel in de stad of juist in het groen, er is cultuur én natuur. We zijn sterk in high tech, design en innovaties en kennen een dynamische economie en een gastvrije bourgondische levensstijl. De strategie van de regio is gericht op het sterker maken van deze kwaliteiten door aan te haken op de eigen kracht en identiteit van de deelgebieden.

Ambitie

Als centrumstad vervult Eindhoven een cruciale rol bij de versterking van Brainport Eindhoven als economische wereldspeler op het gebied van kennisintensieve maakindustrie en design. Om internationaal concurrerend te blijven, streeft Eindhoven samen met de regio naar een excellent woon- en werkklimaat. Eindhoven zet daarom in op gezonde en duurzame verstedelijking met behoud van stedelijke en dorpse kwaliteiten en met bijzondere aandacht voor sociale cohesie en inclusie. Eindhoven is in staat om zich snel aan te passen aan de steeds veranderende vraag naar geschikte en betaalbare ruimte om te wonen, werken, verblijven en recreëren. Deze ambitie vertaalt zich naar vier deelambities. Eindhoven als:

- economische wereldspeler;
- gezonde en toekomstbestendige stad;
- een sociale, inclusieve en gastvrije stad en
- een authentieke stad met sterke gebieden.

Van ambitie naar stedelijke opgaven

Als we onze ambities leggen naast de huidige kwaliteiten en structuren van de stad en de actuele trends en ontwikkelingen, zien we een aantal stedelijke opgaven voor de stad. Brainport Eindhoven blijft groeien, mede door de sterke economische positie.

De ambities en groei vragen om ruimte voor nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen. Ruimte die we bieden door te verdichten in het gebied binnen

de Ring en door te verdichten nabij voorzieningen als HOV en winkelcentra. Met name binnen de Ring is voldoende ruimte om te verdichten, omdat er nog relatief weinig mensen wonen. Met de keuze voor verdichten binnen de Ring gaan we duurzaam om met de (groene) ruimte die de stad heeft. We behouden hiermee de kwaliteit van de groenstedelijke woonwijken, de landschapsparken en het buitengebied.

De keuze voor een compact stedelijke woonmilieu gaat gepaard met forse investeringen in o.a. bereikbaarheid, luchtkwaliteit, groen en voorzieningen.

Eindhoven wil een leefbare en een inclusieve stad zijn waar iedereen kan profiteren van het succes van de Brainport. Dat vraagt om keuzes ten aanzien van het woning- en voorzieningenaanbod. Het verschil tussen de ambitie en de huidige stand van zaken in Eindhoven leidt tot zes concrete stedelijke opgaven:

- Werken aan een gezonde groei van de stad
- Werken aan een aantrekkelijk en hoogstedelijk centrum
- Werken aan leefbare, sociale wijken met een sterke identiteit
- Werken aan een duurzame en concurrerende economie
- Werken aan de energietransitie van de stad
- Werken aan een goede stedelijke bereikbaarheid

Samen werken aan de stedelijke opgaven

Dit zijn de opgaven waar we als gemeente de komende jaren samen met onze partners aan werken. Wij werken zelf aan deze opgaven, maar stimuleren ook andere partijen in de stad om dit te doen. We bepalen samen met de stad en regio wat kansrijke initiatieven en locaties zijn. We geven prioriteit aan initiatieven die bijdragen aan meerdere stedelijke

opgaven tegelijkertijd en kwaliteit toevoegen aan de stad. Hiernaast zetten we in op het beschermen en versterken van de stedelijke en groene hoofdstructuur van de stad. De gemeente organiseert het werken aan de stedelijke opgaven met thematische en gebiedsprogramma's en stimuleert o.a. via regels en uitgangspunten zoals opgenomen in de omgevingsvisie dat ook andere initiatiefnemers bijdragen aan het realiseren van de opgaven.

Plangebied

Dit bestemmingsplan is niet gericht op ontwikkeling. Het bereiken van de doelen uit de omgevingsvisie gebeurt met name door ontwikkeling. Wel ziet dit bestemmingsplan op de doelen van de omgevingsvisie die zich richten op bescherming. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het beschermen van ons natuurnetwerk en het in standhouden van ecologische verbindingszones. Ook het beschermen van erfgoed zoals historische radialen, historisch groen en historische stedenbouwkundige structuur vallen hieronder.

Daarnaast draagt dit bestemmingsplan bij aan een goede gezondheid van inwoners en een veilige leefomgeving. Zo is een specifieke bestemming voor het groen in het plangebied opgenomen. Daarnaast is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor waterberging wanneer zich ontwikkelingen voordoen. Dit draagt bij aan een beter functionerend watersysteem.

In de omgevingsvisie is ook aangegeven dat de gemeente ruimte biedt aan de buurteconomie, deeleconomie en andere initiatieven die bijdragen aan de levendigheid van wijken. Denk aan kleine bedrijfjes aan huis en ruimte voor creatief ondernemerschap. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarbinnen beroep en bedrijf aan huis is toegestaan. Dit draagt bij aan de verbetering van de economische structuur en de levendigheid in de wijken.

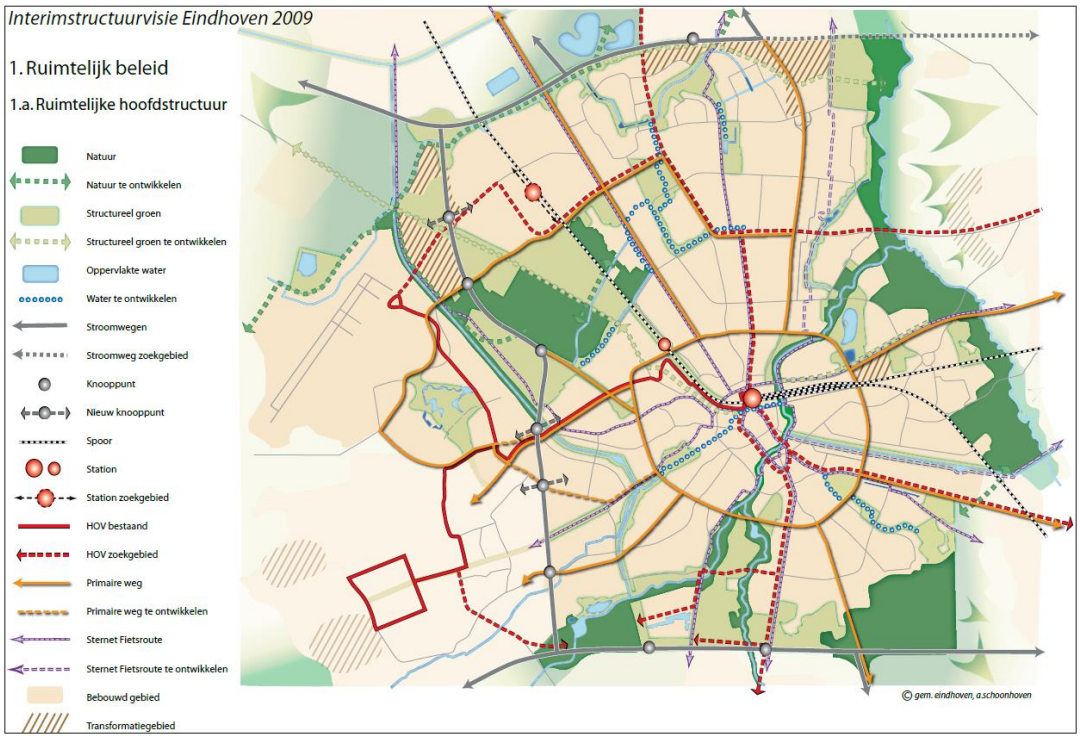
Het bestemmingsplan is dus in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.5.2 Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

3.5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de ontwikkelingen ten opzichte van de ruimtelijke hoofdstructuur. Met andere woorden de kaart geeft de ontwikkelingen aan binnen de hoofdstructuur.



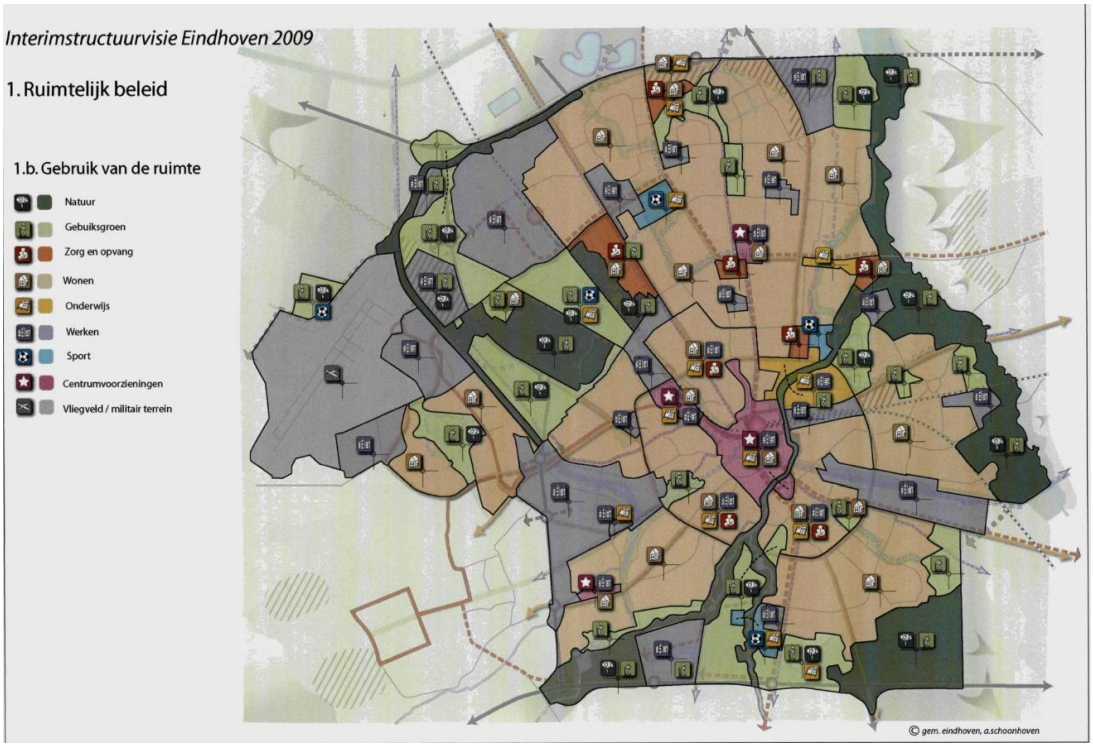
Kaart: Interimstructuurvisie Eindhoven 2009: Ruimtelijke hoofdstructuren

Transformatiegebied

Het noordelijk deel van het gebied Esp (begrensd door de weg Esp, de Verlengde Kennedylaan, de gemeentegrens met Son en Breugel en de Eindhovenseweg) is behalve voorzien van de gebruiksaanduiding "*Werken*", ook voorzien van de aanduiding "*Transformatiegebied*". De eerste aanduiding betekent dat hieronder werkgerelateerde functies vallen zoals: industrie, research en ontwikkeling, handel, kantoren, grootschalige en perifere detailhandel, transport, bouwnijverheid, dienstverlening. Tevens alle productieactiviteiten van kunst en design en ook alle voorzieningen die bij een functioneel en modern bedrijventerrein horen (o.a. parkmanagement). De aanduiding "*Transformatiegebied"* wijst er op dat de huidige functie van dit gebied op termijn mogelijk gewijzigd kan worden in die van bedrijventerrein. In het 'Convenant regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven' (2004) is namelijk vastgelegd dat de randgemeenten 250 hectare bedrijventerrein voor de Eindhovense behoefte ontwikkelen. Dit vanwege het tekort aan bedrijventerreinen die de gemeente Eindhoven op eigen grondgebied nog kan ontwikkelen. In het kader van de regionale (BOR) afspraken zal Eindhoven de volgende bedrijvenlocaties ontwikkelen: Esp-Noord (21 ha), HTCE (10 ha) en Brainport Innovation Campus (waarvan 50 ha in Eindhoven en 20 ha in Best). In het Onderzoek bedrijventerreinenbehoefte (2007) is aangegeven of er kwantitatief behoefte is aan deze 250 hectare, voor welk segment en welke fasering daaraan gekoppeld moet worden. Voor het gebied Esp is een belangrijke rol voorzien voor gemengde midden en kleine bedrijven (in een hogere milieucategorie: 3 - 5) en met een profiel afgestemd op de specifieke economische structuur van Eindhoven. Gezien de economische omstandigheden, de behoefte en de in regionaal verband gemaakte afspraken wordt een transformatie van gebied Esp-noord in een bedrijventerrein zeker niet eerder verwacht dan 2020. Om die reden wordt in onderhavige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vooralsnog uitgegaan van een wijze van bestemmen die recht doet aan de bestaande situatie en de ter plaatse voorkomende waarden. Ook op het gebied Landelijk Strijp, dat o.a. Brainport Innovation Campus (BIC) moet herbergen, is de aanduiding 'transformatiegebied' van toepassing. Binnen deze tussen het Beatrixkanaal en de Rijksweg A2 gelegen zone ligt een integrale opgave om in samenhang met verbetering van de bereikbaarheid, ruimte te scheppen voor hoogwaardige bedrijven in een groene setting. Het groene karakter zou moeten worden hersteld, geconserveerd en versterkt. Het BIC zou ruimte moeten bieden voor high-tech bedrijven. Hiervoor is Inmiddels het bestemmingsplan 'Brainport Industries Campus (cluster 1)' vastgesteld (en onherroepelijk geworden). Ook dit gebied zal daarom geen deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied 2019.

3.5.2.2 Gebruik van de ruimte

In onderstaande kaart is de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik aangegeven.



Kaart: Interimstructuurvisie Eindhoven 2009: gebruik van de ruimte

Voor het bestemmingsplan Buitengebied zijn met name van belang de gebieden die zijn voorzien van de aanduidingen 'Natuur' en 'Gebruiksgroen''.

Natuur

De gebieden met de aanduiding 'natuur' zijn aangewezen voor groene en ecologische ontwikkelingen. Het extensieve (recreatieve) medegebruik is gericht op natuur- en landschapsbeleving, aangezien het onderdelen betreft van de Groene hoofdstructuur* en de Ecologische hoofdstructuur*. Deze gebieden betreffen de gronden die gelegen zijn langs de oostelijke gemeentegrens met uitzondering van het gebied Bokt.

Gebruiksgroen

Dit zijn groengebieden, veelal behorende tot de Groene hoofdstructuur*, waarin op voorwaarde van het behoud van de natuur- en landschapskwaliteiten uiteenlopende (groen)recreatieve functies kunnen zijn ondergebracht, zoals maneges, golfbanen, uitloopgebieden, parken en volkstuinen. Verder zijn de gronden bedoeld voor landbouw, kleinschalige aan het buitengebied gebonden bedrijven (inclusief kleinschalige horeca) en extensieve sportgebieden.

*De term "Groene hoofdstructuur" (ook wel GHS genoemd) is nog gebaseerd op het Streekplan 2002 van de provincie Noord-Brabant; in dergelijke gebieden staat de natuurfunctie voorop en er is plaats voor grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter. De benaming "Ecologische hoofdstructuur" (ook wel EHS genoemd) is in verband met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming vervangen door 'Natuur Netwerk Brabant'.

3.6 Archeologische en cultuurhistorische waarden

3.6.1 Archeologie

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit wordt samen met de andere onderdelen rond de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving overgeheveld naar de toekomstige Omgevingswet.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit gemeentelijk beleid staat in het 'Beleidsplan archeologie Eindhoven en Helmond 2008-2012', waarmee de raad in september 2008 heeft ingestemd. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise.
De gemeente kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart (hierna: AWK), onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Hierin zijn de bekende en verwachte archeologische waarden in Eindhoven vastgelegd. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, is rekening gehouden met deze waarden. Ingevolge het Beleidsplan Archeologie worden de archeologische gebieden, die op de Archeologische waardenkaart staan, onderverdeeld in 5 categorieën. Per categorie gelden andere voorwaarden bij voorgenomen bouw- of andere bodemverstorende activiteiten. Voorafgaand aan vergunningverlening kan bijvoorbeeld een rapportage worden verlangd waarin de archeologische waarde van het gebied is vastgesteld of er dient advies ingewonnen te worden van de gemeentelijk archeoloog. Conform het rijks- en provinciaal beleid is behoud van archeologische waarden 'in situ' het uitgangspunt. Als dat niet mogelijk is, wordt een archeologische vindplaats opgegraven.

Archeologische waarden plangebied

Voor een groot deel van het plangebied geldt volgens de AWK een '*hoge archeologische verwachting*' (categorie III). Dit geldt vooral voor grote delen van de beekdalen van de Dommel en de Kleine Dommel. Ook in het zuiden bij Riel en Gennep liggen grote gebieden met een hoge archeologische verwachting. Eén gebied, het kasteelterrein Coudenhoven, in de buurt van Eckart, valt onder de categorie *'gebied met archeologische waarde'* (categorie II). Voor één gebied namelijk Klotputten, geldt een '*middelhoge archeologische verwachting*' (categorie IV). Dit laatste gebied staat overigens nog niet op de AWK uit 2008 vermeld, maar is al wel met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen in het in 2012 van kracht geworden bestemmingsplan 'High Tech Campus Eindhoven - Klotputten '. Voor alle overige gebieden is sprake van een '*hoge archeologische verwachting*'.

De Archeologische Monumentenkaart 2014 (hierna: AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft binnen het plangebied twee waardevolle gebieden weer:

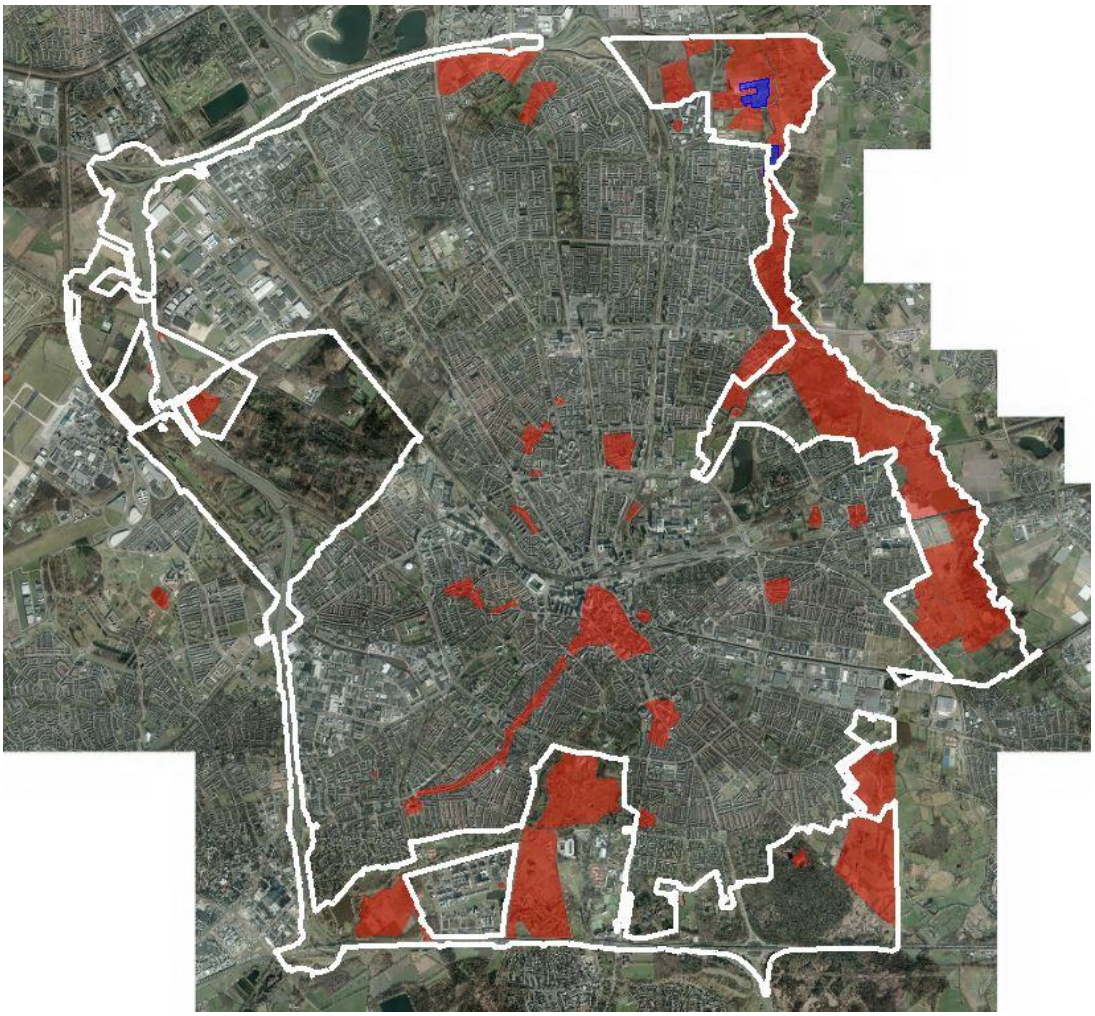
- het terrein Heesterakker (nummer 5219) heeft hoge archeologische waarde.
- het terrein op Bokt (nummer 5240) heeft archeologische waarde.

Voor beide terreinen geldt dat er bekende waarden aanwezig zijn en dat ze planologische bescherming verdienen. Deze terreinen vallen vrijwel geheel onder de archeologische gebieden op de gemeentelijke kaart. De planologische bescherming dient via het bestemmingsplan te worden geborgd.

Zorgplicht

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007 (WAMZ) in samenhang met andere bijzondere wetgeving zijn gericht op de bescherming, de ruimtelijke inpassing en de onderzoeksfinanciering van het archeologisch erfgoed.

Het uitgangspunt in de VrNB is zorgvuldig ruimtegebruik en behoud en bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Dit impliceert dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Ingeval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden moeten eerst de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.



Kaart: archeologische gebieden. De met een rode kleur aangeduide gebieden betreffen archeologisch waardevolle of archeologische verwachtingsgebieden volgens de AWK. De van een blauwe kleur voorziene gebieden betreffen archeologische monumenten. Het gebied tussen de witte belijning betreft het plangebied.

Gebiedsbeschrijvingen

Hieronder worden (vanaf het noordoosten van het plangebied met de klok mee) de

verschillende archeologische gebieden kort benoemd met de naam van het gebied en wat er archeologisch verwacht wordt. Tevens wordt aangegeven of er in het gebied in het verleden archeologisch onderzoek is verricht en of dit aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het beschermingsniveau.

- Dekzandrug Bokt-west: dit gebied bestaat uit een dekzandrug met daarop een esdek. De combinatie tussen deze bodems scoort in archeologisch opzicht erg hoog. Aard bodemarchief moet nog nader worden bepaald.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Buurtschap Esp: nederzetting uit de late middeleeuwen.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Buurtschap Bokt: nederzetting uit de middeleeuwen (historisch gehucht). Monument nr. 5240 zoals vermeld op de MAK van Nederland, valt deels binnen dit terrein en deels binnen het terrein Dekzandrug Bokt-oost.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Dekzandrug Bokt-oost: dekzandrug met esdek; de aard van het bodemarchief moet nog nader worden bepaald. Monument nr. 5240 op de MAK van Nederland, valt deels binnen dit terrein en deels binnen terrein Buurtschap Bokt.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Nederzetting Heesterakker: nederzettingsterrein uit de nieuwe steentijd, ijzertijd, Romeinse tijd en vroege en volle middeleeuwen; beekdal met mogelijke rituele vondsten. Monument nr. 5219 van de MAK van Nederland valt vrijwel geheel binnen dit terrein. In het gebied Heesterakker hebben 2 archeologische onderzoeken plaatsgevonden in het kader van de projecten Herinrichting Boktse Beemden en de Dommel door Eindhoven.

  Sprengers, N. & J. Roymans, 2013: *Dommel door Eindhoven, gemeenten Eindhoven, Nuenen, Son en Breugel; archeologisch onderzoek: een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden,* Weesp (RAAP-rapport 2652, ARCHIS-onderzoeksmeldingnummer: 47783 & 47785).

  Vansweevelt, J., 2015: *Onderzoeksgebied Boktse Beemden, gemeente Eindhoven; archeologisch onderzoek:een archeologische begeleiding en opgraving,* Weesp (RAAP-rapport 2954, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 63019).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting. De uitkomsten van de archeologische onderzoeken geven geen aanleiding dit beschermingsniveau te veranderen.
- Beekdal Kosmoslaan: dekzandrug en beekdal met mogelijke rituele vondsten. Aard bodemarchief moet nog nader worden bepaald. In dit deel van het Dommeldal zijn 2 archeologische onderzoeken uitgevoerd in het kader van het project Dommel door Eindhoven in 2011en 2012. Er is een archeologische begeleiding uitgevoerd bij het graven van (oude) meanders.

  Sprengers, N. & J. Roymans, 2013: *Dommel door Eindhoven, gemeenten Eindhoven, Nuenen, Son en Breugel; archeologisch onderzoek: een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden,* Weesp (RAAP-rapport 2652, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 47783 & 47785).

  Daarnaast is in 2012 een opgraving uitgevoerd van een van de vindplaatsen van die archeologische begeleiding.

  Van der Veken, B., 2012: *Eindhoven, De Dommel deel 'Oude Gracht', deelgebied 6. Een archeologische opgraving,* Amersfoort (ADC rapport 32 17, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 51585).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting. De uitkomst van de archeologische onderzoeken geven geen aanleiding dit beschermingsniveau te veranderen.

  Een terrein aan de Kosmoslaan is in 2008 archeologisch onderzocht en daar geldt geen archeologische verwachting meer, Dit deel van het gebied Beekdal Kosmoslaan behoeft geen planologische bescherming.

  Sanne Beumer, Theo de Jong, Marjolein van der Linden & Miriam Teeuwisse, 2010: *Archeologisch onderzoek Eindhoven – Kosmoslaan. Een veenpakket uit de vroege prehistorie. Rapportage van de opgraving,* Eindhoven (Archeologisch Centrum Eindhoven rapport 45, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 30670).

- Nederzetting Eckart: een gedeelte van dit archeologisch gebied valt binnen het plangebied. Nederzetting uit de midden-steentijd, Romeinse tijd, volle middeleeuwen en beekdal met mogelijke rituele vondsten.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Kasteelterrein Eckart: een gedeelte van dit archeologisch gebied valt binnen het plangebied. Het betreft een kasteelterrein uit de late middeleeuwen.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Kasteel Coudenhoven: kasteelterrein uit de late middeleeuwen.

  Waardering: gebied met archeologische waarde.
- Dekzandrug de Muschberg: dekzandrug met esdek en beekdal met mogelijke rituele vondsten. In dit gebied is archeologisch onderzoek gedaan in het kader van herinrichtingswerkzaamheden in het dal van de Kleine Dommel.

  Vansweevelt, J. & drs. M.P.J. Janssens, 2016: *Inrichtingswerken in het dal van de Kleine Dommel te Nuenen en Eindhoven, gemeenten Nuenen en Eindhoven; archeologisch onderzoek: een archeologische begeleiding*, Weesp (RAAP-rapport 3158, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummers: 63200 t/m 63207, i.c. 63201, 63202 en 63205).

  Daarnaast heeft in dit gebied (Loovelden) een boor- en proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden.

  Kristel de Vos, 2010: *Archeologisch onderzoek Eindhoven – Loovelden. Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen (gebied 2 en 3) en proefsleuven (gebied 1, 2 en 3),* Eindhoven (Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond rapport 63, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 42506).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting. De uitkomsten van de archeologische onderzoeken geven geen aanleiding om het beschermingsniveau te veranderen.
- Dekzandrug Loostraat: dekzandrug met esdek. Vondsten uit de midden-steentijd en Romeinse tijd.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Buurtschap Coll: nederzetting uit de middeleeuwen met watermolen (historisch gehucht), dekzandrug en beekdal met mogelijke rituele vondsten. In dit gebied is archeologisch onderzoek gedaan in het kader van herinrichtingswerkzaamheden in het dal van de Kleine Dommel.

  Vansweevelt, J. & drs. M.P.J. Janssens, 2016: *Inrichtingswerken in het dal van de Kleine Dommel te Nuenen en Eindhoven, gemeenten Nuenen en Eindhoven; archeologisch onderzoek: een archeologische begeleiding*, Weesp (RAAP-rapport 3158, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummers: 63200 t/m 63207, i.c. 63207).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting. De uitkomst van het archeologisch onderzoek geeft geen aanleiding dit beschermingsniveau te veranderen.
- Buurtschap Urkhoven: nederzetting uit de middeleeuwen (historisch gehucht).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Dekzandrug Urkhoven: dekzandrug met esdek. Aard bodemarchief moet nog nader worden bepaald.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Buurtschap Riel /dekzandgebied Gijzenrooi: dekzandruggen met nederzettingen uit de ijzertijd, volle en late middeleeuwen (historisch gehucht).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Nederzetting Kannunikesven: nederzetting uit de midden-steentijd.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.
- Buurtschap Gennep: nederzetting met watermolen uit de middeleeuwen (historisch gehucht) en dekzandrug met esdek. Er heeft aan de Genneperweg een klein onderzoek plaatsgevonden.

  Kristel de Vos, 2011: *Archeologisch onderzoek Eindhoven-Genneperweg 169-171. Een boerenerf uit de negentiende en twintigste eeuw. Inventariserend veldonderzoek door middel van een archeologische begeleiding,* Eindhoven (Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond rapport 67, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 44934).

Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting. De uitkomst van het archeologisch onderzoek geeft geen aanleiding dit beschermingsniveau te veranderen.

- Dekzandrug Velddoornweg: dekzandrug met (gedeeltelijk) esdek. In het noordoosten van het gebied heeft in een klein deel een archeologische begeleiding plaatsgevonden in het kader van het project Dommel door Eindhoven.

  Sprengers, N. & J. Roymans, 2013: *Dommel door Eindhoven, gemeenten Eindhoven, Nuenen, Son en Breugel; archeologisch onderzoek: een archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden,* Weesp (RAAP-rapport 2652, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer: 47783 & 47785).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting. De uitkomst van het archeologisch onderzoek geeft geen aanleiding dit beschermingsniveau te veranderen.

Aan de Genneperweg 201 is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op deze locatie geldt geen archeologische verwachting meer. Dit deel van het gebied Dekzandrug Velddoornweg behoeft vanuit een oogpunt van archeologie geen planologische bescherming.

Hensen, G., 2012: *Plangebied hoogspanningsstation Eindhoven Zuid, Gemeente Eindhoven. Archeologisch vooronderzoek: een waarderend proefsleuvenonderzoek met eventueel doorstart naar een opgraving,* Weesp (RAAP-notitie 4291, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 53352).

- Klotputten: beekdal met mogelijk rituele vondsten. In het noorden van dit gebied heeft in 2008 een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit betrof een archeologische begeleiding van grondwerkzaamheden binnen het project Beekherstel Dommel, traject Klotputten-verdeelwerk.

  Roymans, J.A.M., 2009: *Beekherstel Dommel, traject Klotputten - verdeelwerk, gemeente Eindhoven; archeologische begeleiding grondwerkzaamheden*, Weesp (RAAP-notitie 3030, ARCHIS-onderzoeksmeldingsnummer 62333).

In 2014 heeft voor een deel van het gebied een archeologische quickscan met verkennende boringen plaatsgevonden, in verband met geplande ecologische herstel maatregelen, waaronder maaiveldverlaging door afplaggen. De eventuele archeologische resten werden in het plangebied al verwacht vanaf een diepte van 30 cm onder maaiveld. Door de werkzaamheden kan het archeologisch niveau op bepaalde plekken nu nog hoger liggen. Hiermee moet rekening worden gehouden bij toekomstige ontwikkelingen.

Ellenkamp, G.R. & M.H.P.M. Ruijters, 2014: *Ecologische herstelmaatregelen projectgebied Klotputten, gemeente Eindhoven. Archeologische quickscan met verkennende boringen.* (RAAP Adviesdocument 682)

Waardering: gebied met middelhoge archeologische verwachting. De uitkomsten van de archeologische onderzoek geven geen aanleiding dit beschermingsniveau te veranderen.

- Hoeve Tegenbosch: een smalle strook van dit verwachtingsgebied ligt in het plangebied. Middeleeuwse hoeve (historisch bekend).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.

- Hoeve De Mispelhoef: hoeveterrein uit de late middeleeuwen (historisch bekend).

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.

- Dekzandrug Castiliëlaan: een smal strookje van dit verwachtingsgebied ligt in het plangebied. Dekzandrug met esdek. Nederzettingen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen.

  Waardering: gebied met hoge archeologische verwachting.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De gebieden met archeologische waarde, hoge of middelhoge archeologische verwachting zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie (waarbij onderscheid wordt gemaakt in een drietal waarderingen). Door middel van de bouwregels en een vergunningvereiste voor het verrichten van bepaalde werken en werkzaamheden, worden de op en/of in deze gronden voorkomende of verwachte

archeologische waarden beschermd en veiliggesteld. Binnen deze dubbelbestemming mogen grondverstoringen pas plaatsvinden als het archeologisch belang dit toelaat.

Gebieden die in dit bestemmingsplan zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 daar is sprake van vastgestelde archeologische waarden (categorie II), bijvoorbeeld omdat bij eerdere onderzoeken is aangetoond dat er behoudenswaardige archeologische sporen en vondsten aanwezig zijn.

Bij elke verstoring onder het maaiveld geldt een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en voor het verrichten van bepaalde werken en werkzaamheden wordt een omgevingsvergunning verlangd.

Binnen de gebieden met hoge archeologische verwachting (categorie III) wordt op basis van de geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en/of eerder aangetroffen vondsten een hoge concentratie aan behoudenswaardige archeologische sporen en vondsten verwacht. In dit bestemmingsplan is aan de gebieden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 toegekend. Bij verstoringen die in oppervlakte groter zijn dan 100 m^2 én dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld geldt een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Binnen gebieden met middelhoge archeologische verwachting (categorie IV) wordt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, historische gegevens en/of aangetroffen archeologische vondsten een middelhoge concentratie van archeologische sporen en vondsten verwacht. In deze gebieden, die in dit plan worden voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3, is de verwachte dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager dan in de gebieden met een hoge verwachting. Bij verstoringen die in oppervlakte groter zijn dan 2.500 m^2 én dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld geldt een bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid en bij bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningvereiste.

De archeologische resten die zijn aangewezen als gemeentelijk of Rijksmonument, zijn op de verbeelding niet voorzien van een specifieke aanduiding. Omdat deze monumenten ingevolge de op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet al een bijzondere bescherming genieten tegen de meeste bodemverstorende activiteiten, zullen in dit bestemmingsplan daarom ook geen daartoe strekkende regels worden gesteld.

3.6.2 Cultuurhistorie

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

In § 3.3.3 is een kaartbeeld uit de IOV opgenomen van gebieden en complexen die vanuit cultuurhistorisch en aardkundig oogpunt van belang zijn. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van lokaal en bovenlokaal belang rekening worden gehouden. Dit geldt met name voor de historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. In het gehele beekdal van de Dommel is sprake van historische structuren met hoge tot zeer hoge waarden. In deze gebieden zijn in beginsel alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die zijn gericht op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

De gedeelten van het plangebied die ingevolge de IOV zijn voorzien van de aanduiding '*Complex van cultuurhistorisch belang*' zijn op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' of 'Waarde – Cultuurhistorie 2'. In de regels zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Het is niet zonder meer mogelijk om een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren. Daarnaast zijn verschillende objecten en elementen binnen deze complexen aangewezen als gemeentelijk monument of Rijksmonument.

De gedeelten van het plangebied die ingevolge de provinciale themakaart zijn voorzien van de aanduiding '*Cultuurhistorisch vlak*', alsmede de historische weg- en waterlopen en de historisch waardevolle landschappelijke- en groenstructuren zoals deze zijn aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven en gelegen zijn binnen de grenzen van voorliggend bestemmingsplan zijn in 2017 in een cultuurhistorisch onderzoek door RAAP Archeologisch Adviesbureau BV door middel van een cultuurhistorische beschrijving en waardering gedetailleerd in beeld gebracht. De resultaten van dit onderzoek zijn te vinden in het RAAP-rapport 3258 '*De groene zoom van Eindhoven – Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom*', dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Het gehele plangebied van onderhavig bestemmingsplan is meegenomen in het onderzoek van RAAP. Daarnaast zijn ook de delen die buiten het bestaand stedelijk gebied liggen maar die niet binnen de begrenzing van dit bestemmingplan zijn begrepen en enkele groene delen van de bebouwde kom in het onderzoek meegenomen. Op deze manier is een volledige inventarisatie ontstaan van de aanwezige cultuurhistorische gebieden en elementen, inclusief een waardering daarvan.

In het is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegde rapport van RAAP bevinden zich diverse kaarten. Kaartbijlage 1 (bestaande uit 4 bladen) geeft de cultuurhistorisch kenmerken van het historisch landschap weer en bevat een gedetailleerd overzicht van de aanwezige landschapstypen (gebieden) en landschapselementen. Kaartbijlagen 2a, 2b en 2c (elk eveneens bestaande uit 4 bladen) bevatten de cultuurhistorische waarden van het historisch landschap. Deze laatste kaarten werken met een waarderingsschaal bestaande uit de volgende waarderingen: zeer hoog, hoog, midden, plus en niet gewaardeerd.

Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

Korte algemene gebiedsbeschrijving/karakteristiek van het plangebied

De Dommel, Kleine Dommel en Tongelreep hebben grote invloed gehad op de bewoningsgeschiedenis en het grondgebruik binnen de grenzen van het plangebied. Vele huidige landschapstypen en -elementen laten deze geschiedenis zien en zijn derhalve van grote cultuurhistorische waarde. Dicht bij deze beken/rivieren, in de beekdalen, bevinden zich de beemden en broekbossen. De beemden zijn na de middeleeuwen grotendeels in stroken haaks op de beek verkaveld. Op de overgang tussen de beekdalen en de hoger gelegen gebieden bevinden zich de kampontginningen en de akkercomplexen. De verkaveling kenmerkt zich in veel gevallen nog door de kleinschalige percelering met begroeiing langs de perceelsranden, soms daterend van voor 1850. Verspreid over het plangebied komen verschillende oude gehuchten voor. In het plangebied bevinden zich een groot aantal ontgonnen heidegebieden en enkele heiderestanten. De ontginning van deze gemeenschappelijke woeste gronden ('gemeijnten') kenmerkt zich door een kleinschalige, onregelmatige verkaveling. In de loop van de 18^{e} en 19^{e} eeuw werd geëxperimenteerd met de aanplant van naaldhout (ten behoeve van de mijnbouw), maar ook de aanplant van loofbos kwam voor. Daarmee wilde men enerzijds het stuifzand vastleggen en anderzijds de bodem beter bruikbaar maken voor de landbouw. Hierbij werden deze gebieden niet zelden onderdeel van grotere landgoederen. Na 1850 en voornamelijk in de eerste helft van de 20^{e} eeuw werd op grote schaal heide ontgonnen en bos aangelegd (de zogenaamde 'jonge heideontginningen'). Aan de randen van de heideontginningen bevinden zich jonge landbouwontginningen die de overgang naar het oude cultuurland markeren. In het plangebied zijn thans nog slechts enkele heiderestanten overgebleven.

Aan het begin van de 20e eeuw maakte Philips een ongekende groei door en deze ontwikkeling had grote gevolgen voor de stad en de omliggende dorpen. Philips voelde zich dan ook mede verantwoordelijk voor het algemene welzijn van de inwoners van Eindhoven. In navolging van andere industriëlen in Nederland koos Philips voor de aanleg van openbare parken. Twee gebieden grenzend aan het landgoed De Wielewaal zijn met dit doel aangelegd en thans nog altijd bekend als het Philips-De Jongh wandelpark (opening 1924) en het Philips-Van Lenneppark (opening 1972), waarbij de nadruk op recreatieve functies kwam te liggen.

Beschrijvingen van de historisch waardevolle landschappelijke en groenstructuren, zoals deze op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Eindhoven zijn opgenomen

Esp: kleinschalig beekdallandschap ten westen van Bokt, deels daterend uit de 19e eeuw, met akkercomplexen en graslanden met houtwallen. Ondanks een gedeeltelijke nieuwe ontwikkeling van het gebied is de historisch landschappelijke structuur nog redelijk gaaf.

Bokt: beekdallandschap langs de Dommel ten zuiden van Son, met een kleinschalige percelering, graslanden, broekbossen, perceelrandbegroeiing en solitaire bomen, deels daterend van vóór 1850 en deels na 1850. De weg Bokt met daarlangs populieren markeert een historisch-landschappelijke structuur. Boerderijen bepalen mede het agrarisch karakter.

Luytelaer: het tussen de gelijknamige nieuwbouwwijk en de Dommel gelegen beekdal met beemden, broekbos, struweel en een tweetal lanen, deels van voor 1850. Het geheel is een betrekkelijk gaaf historisch landschap.

Eckart: beekdal met oud loofbos, grasland, houtwallen en enkele lanen met oud hakhout op het punt waar de Dommel en de Kleine Dommel samenvloeien. Het geheel is een gaaf historisch landschap deels daterend van voor 1850. Buiten het plangebied bevinden zich het kasteel Eckart met parkaanleg, een voormalige hoeve en bijgebouwen.

Loostraat: het tussen Eindhoven en Nuenen, gesitueerd gehucht, gelegen aan een licht gebogen straat, te midden van een open akkercomplex dat grenst aan het beekdal van de Kleine Dommel. De bebouwing bestaat overwegend uit aan de weg gelegen langgevelboerderijen (ca.1800-1930) en overige erfbebouwing. Structuur, bebouwingsbeeld en het omringende landschap zijn nog gaaf.

Urkhoven: het tussen Eindhoven en Geldrop gesitueerd gehucht gelegen aan een historisch wegenpatroon en bestaande uit verspreide agrarische bebouwing. Aan de oostzijde ligt het beekdallandschap van de Urkhovense Zeggen. Het gehucht grenst aan een open akkercomplex met een nog aanwezige kleinschalige percelering, aan de westzijde worden de landbouwgronden afgesneden door de spoordijk. Het gehucht was al bekend in de middeleeuwen. De laagst gelegen natte hooilanden zijn na ca. 1950 geleidelijk veranderd in een rietmoeras met wilgenstruweel. Structuur, bebouwing en het aangrenzende landschap zijn nog grotendeels gaaf.

Gijzenrooi - Stratumse Heide: het tussen Eindhoven, Geldrop en de A67 gelegen kleinschalig cultuurlandschap met een aaneenschakeling van kleinschalige oude akkers met een esdek, beemdgronden (oude hooi- en weilanden), kampjes, enkele loofbosjes en kleiputten. Veel perceelscheidingen zijn nog gemarkeerd door greppels en (resten van) houtwallen. Door het gebied lopen nog vrij veel zandpaden. Het gebied behoort tot het oude agrarisch landschap van Zesgehuchten. Dit landschap heeft een centraal gelegen depressie, de Gijzenrooische Zegge, met een elzenbroekbos omgeven door natte graslanden. Die graslanden zijn weer omringd door akkers met een opvallend microreliëf. Dit cultuurlandschap is niet onderhevig geweest aan ruilverkavelingen. Mogelijk dateert de percelering nog uit de late middeleeuwen (1250-1500), toen het gebied werd ontgonnen vanuit enkele verspreid gelegen hoeven. De kampjes dateren waarschijnlijk uit de 17e eeuw. In het zuidwesten sluit het terrein aan op de Stratumse Heide, een in 1935 met naaldbossen aangeplant heideterrein met enkele vennetjes en heiderelicten. Het vormde voor de aanleg van de A67 in 1963 één geheel met de Groote Heide. Gijzenrooi en de Stratumse Heide vormen samen een betrekkelijk gaaf historisch landschap

De Heihoef - Eikenburg: het voormalig landgoed met restanten van een bosontginning van na 1850 gelegen tussen Aalsterweg en Leenderweg. De ontginning was een initiatief van jhr. mr. M.A.J. van der Beken Pasteel, wiens echtgenote, mevrouw M.A. Smits, hier een landhuis bezat. Op het terrein tussen Aalsterweg en Roostenlaan werd in 1894 het pensionaat Eikenburg gevestigd. De oude eikenlanen dateren uit de 19e eeuw. De bossen bestaan voor een klein deel uit eikenbos (oorspronkelijk van belang voor leerlooierijen) en daarnaast onder andere uit beukenbos, Amerikaanse eiken en vooral ten oosten van de Roostenlaan uit naaldbos (oorspronkelijk voor de mijnbouw). Hier liggen thans twee begraafplaatsen.

Gennep: het deels van voor 1850 daterend beekdallandschap gelegen ten zuiden van de samenvloeiing van de Dommel en de Tongelreep, tussen de stadsuitbreidingen van Gestel en Stratum. De kleinschalige percelering van akkers en weilanden ten noorden van de Antoon Coolenlaan is gaaf bewaard gebleven. Ook ten zuiden daarvan, tussen Dommel en Genneperweg en tussen Tongelreep en Velddoornweg. is de historisch-landschappelijke structuur nog herkenbaar. Boerderijen ondersteunen de agrarische karakteristiek. De begroeiing bestaat onder meer uit bos, geriefbosjes, houtwallen, laanbeplanting en perceelrandbegroeiing. Het geheel heeft een gave historische karakteristiek.

Mispelhoef / Den Hurk: betreft een restant van een ontginningsgebied rond oorspronkelijk middeleeuwse hoeven, die behoorden tot het akkercomplex van Nieuw Acht en waarvan de structuur nog deels herkenbaar is in de verkaveling. Nadat het gebied in bezit was gekomen van Anton Philips bleef het als landbouwgrond in gebruik.

Houtvesterij Oirschotsedijk: een restant van een bosontginning uit het derde kwart van de 19e eeuw, waarvan de historische structuur nog herkenbaar is.

De Wielewaal: een groot landgoed en thans gesitueerd tussen de Oirschotsedijk en de Rijksweg A2. Het grootste deel bestaat uit afwisselend naald- en loofbossen, aangeplant als ontginning in de periode 1850-1910. De bossen worden doorsneden door een rationeel stelsel van lanen en wegen afgewisseld met slingerende paden, enkele vijvers, bosweiden en een beekje. Op het terrein ligt nog het tracé van de oude Postdijk naar Oirschot. In het zuidoosten van dit gebied ligt het zogenoemde 'Wit Huis', een voormalig jachthuis. Verderop ligt nabij de Oirschotsedijk het 'Zwarte Huis', een hoeve uit 1857. Meer centraal ligt het landhuis van F.J. Philips uit 1935, van waaruit een zichtas in zuidwestelijke richting voert. Op het eind van deze zichtas is in het bos een stervormige structuur aangelegd. De aanleg hiervan stond onder supervisie van D.F. Tersteeg, die tevens het pinetum ontwierp.

Philips-De Jongh Wandelpark: tegenover de Wielewaal aan de Oirschotsedijk bevindt zich het Philips-De Jongh Wandelpark, dat door de familie Philips in 1920 aan de gemeente Eindhoven is geschonken. Het huidige park is in 1929 aangelegd naar plannen van D.F. Tersteeg. In het ontwerp van het park is zowel de 'Nieuwe Architectonische Tuinstijl' als de 'Engelse Landschapsstijl' te herkennen. Het padenstelsel roept de herinnering op aan de landschapsstijl terwijl de toegepaste symmetrie en de korte assen vanaf de ingang kenmerken zijn van de tuinstijl. In het ontwerp is het bestaande dennenbos gehandhaafd. Daarbinnen is ruimte vrijgemaakt voor speelweides, wandelpaden en bijzondere bomen en heesters. Drie oude rechte ontginningswegen tussen de spoordijk en de Oirschotsedijk zijn omgevormd tot statige bomenlanen. Het geheel heeft een gave historische karakteristiek.

Philips-Van Lenneppark: dit wandelpark is een schenking in 1964 van het echtpaar Philips-Van Lennep en ontworpen door F.J. Fontaine. Het terrein heeft een heldere ordening van architectonische hoofdvormen. De vorm van het terrein, dat ingeklemd ligt tussen twee wegen en een woonwijk, heeft de hoofdopzet van het park bepaald. Door loofbomen geflankeerde wandelpaden doorsnijden het park en vormen de basis voor de ruimtelijke compositie. Ze verdelen het park in grote met bomenlanen omzoomde open ruimtes. Het hart van het park wordt gevormd door een vaste planten-, kruiden-, rust-, lees- en een heidetuin, alsmede een rosarium.

Aanschotse beemden: beekdallandschap met nog goed herkenbare beekdalverkaveling. Het beemdenlandschap is hier zeer goed bewaard gebleven.

Vertaling in het bestemmingsplan

Aan de cultuurhistorisch waardevolle landschapsgebieden (typen) met hoge en zeer hoge waarden (kaartbijlage 2a blad 1 t/m 4 bij het RAAP-rapport) zal de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' worden toegekend. In de regels zullen bepalingen worden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, waardoor het niet zonder meer mogelijk is om een werk of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren. Voor de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend bevatten de regels een verwijzing naar de bijlagen (kaarten en rapportage). Zoals gezegd heeft deze bestemming betrekking op gebieden. Een nederzetting is een gebied dat meerdere bouwwerken omvat die gezamenlijk de cultuurhistorisch waarde daarvan bepalen. Door het slopen van een of meer van de bouwwerken die van zo'n nederzetting deel uit maken zou de cultuurhistorische waarde aangetast kunnen worden. Om dit te voorkomen bevatten de regels een verbod om een dergelijk bouwwerk zonder omgevingvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Naast de grotere landschapsgebieden zijn in het plangebied ook verschillende waardevolle historische lijnstructuren, zoals wegen, waterlopen, reliëf en begeleidend groen gelegen. Bij de waterlopen gaat het om de grotere structuren zoals de Dommel, de Kleine Dommel, de Tongelreep, de Oude Gracht, het Beatrixkanaal en het Eindhovensch kanaal. Ook de begroeiing langs de beken/rivieren en kanalen vormt vaak een afzonderlijk historisch landschap (de zogenaamde 'groene oevers').

Daarnaast komen ook verschillende waardevolle historische wegstructuren voor. Het gaat dan om de historische wegen en paden die door en tussen de oude gehuchten lopen. Ook de in de 18e en 19e eeuw aangelegde uitvalswegen, zoals de Oirschotsedijk, Boschdijk, Leenderweg, Heezerweg, Geldropseweg en Aalsterweg maken onderdeel uit van de historische wegstructuur. Bij deze uitvalswegen is de groenbegeleiding (laanbeplanting) een afzonderlijk historisch landschap.

Op een kleiner schaalniveau betreft het daarnaast onder meer verkavelingsgrenzen, opgaand groen, waterelementen zoals beken, grachten, molenkolken en reliëfelementen zoals rabatten, karrensporen, dijken of wallen en greppels.

Vertaling in het bestemmingsplan

De cultuurhistorisch waardevolle (landschaps)elementen met hoge en zeer hoge waarden (kaartbijlagen 2b en 2c blad 1 t/m 4 bij het RAAP-rapport) zullen voorzien worden van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'. In de regels zullen bepalingen worden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, waardoor het niet zonder meer mogelijk is om een werk of werkzaamheden zonder omgevingsvergunning uit te voeren. Voor de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend bevatten de regels een verwijzing naar de bijlagen (kaarten en rapportage).

Monumentale en karakteristieke objecten

Verder bevinden zich in het plangebied verschillende gebouwde elementen die vanwege hun kwaliteiten op het gebied van architectuur, stedenbouw of cultuurhistorie waardevol zijn. Een groot deel van deze objecten is reeds aangewezen als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. Een aantal objecten kent deze kwalificatie niet, maar zijn wel te duiden als 'karakteristiek', te weten:

Eindhovenseweg 32

Geldropseweg 450

Genneperweg 144

Oirschotsedijk 7U

Oude Doornakkersweg 2.

Vertaling in het bestemmingsplan

Zoals eerder al opgemerkt is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van kracht geworden. De objecten die zijn gewaardeerd als 'karakteristiek' zijn voorzien van een specifieke bouwaanduiding. Omdat die, anders dan gemeentelijke of Rijksmonumenten, niet op grond van een bijzondere (wettelijke) regeling, zoals de Erfgoedwet, bescherming genieten. Daarom wordt voor die karakteristieke objecten wel beschermende regels in het bestemmingplan opgenomen, waaronder een sloopvergunningstelsel. Voor de beoordeling of een omgevingsvergunning kan worden verleend bevatten de regels een verwijzing naar de bijlagen (kaarten en rapportages).

3.7 Natuur en Groen

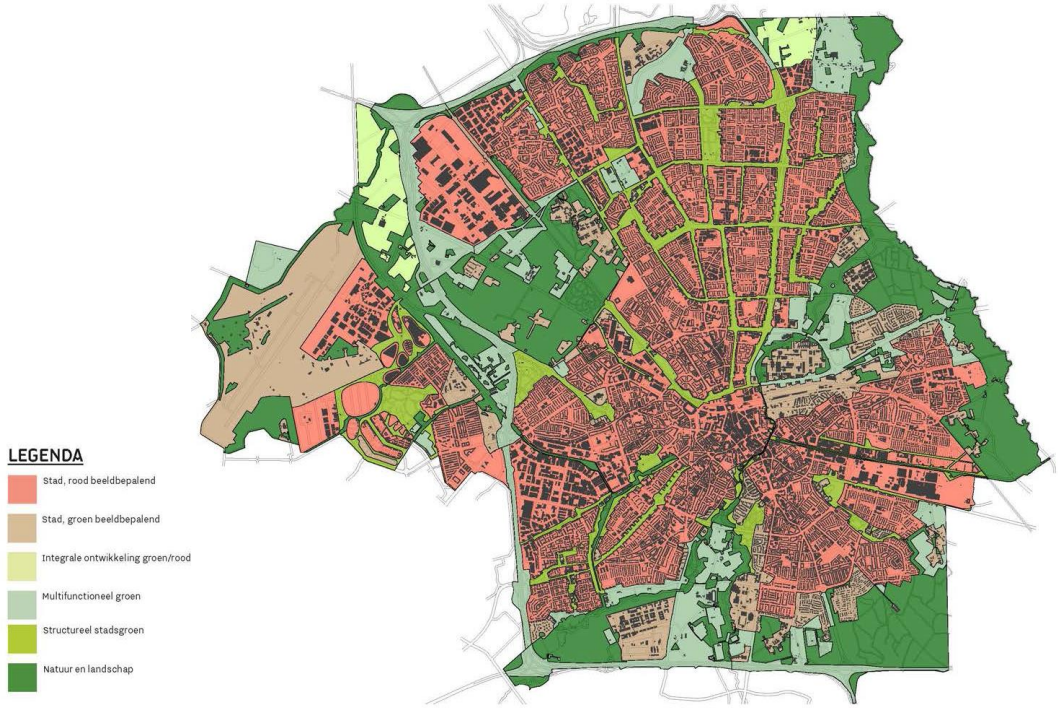
3.7.1 Groenbeleidsplan 2017

Begin 2017 is een actualisatie van het Groenbeleidsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Dit Groenbeleidsplan 2017 is gemaakt met de veranderende rol van de overheid in het achterhoofd. Het voorziet in vier sporen "het verhaal van de stad", wat de waarde van groen is (functies als uitgangspunt), welke ambitie de gemeente daarmee heeft en het daadwerkelijke groenbeleid. Het groenbeleidsplan heeft als doel het duurzaam veiligstellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met daarin passende functies. Hiermee levert de toepassing van het groenbeleid een wezenlijke bijdrage aan een aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving als karakteristieke kwaliteit van Eindhoven. Een omgeving die leefbaar en klimaatadaptief is en een volwaardig vestigingsklimaat biedt voor Brainport.

Het groenbeleid sluit aan op de geomorfologische structuur van de stad: de structuur van dekzandruggen en beken (Dommel en Gender) die Eindhoven hebben gevormd. Op basis van de tuinstad gedachte is bij de verdere ontwikkeling van Eindhoven sterk ingezet op het behoud van de groene ruimten tussen de voormalige dorpen. Genneper Parken (tussen Stratum en Gestel), Brainport Park (tussen Strijp en Woensel) en De Karpen (tussen Woensel en Tongelre) vormen nog altijd imposante, groene wiggen, die tot diep in de stad reiken. Het behoud van de robuuste groenstructuur, die vanuit het buitengebied, via de wiggen tot aan de bomen bij de voordeur reikt, is een belangrijk uitgangspunt van het groenbeleidsplan.

Het Groenbeleidsplan heeft in principe betrekking op al het groen van Eindhoven, dus niet alleen het groen in eigendom van de gemeente. Omdat niet al het groen bescherming krijgt door een specifieke groenbestemming en de gemeente enkel directe invloed heeft op haar eigen eigendommen, is niet al het groen automatisch beschermd.

In het Groenbeleidsplan 2017 zijn onder andere procesafspraken genoemd die een relatie hebben met een ruimtelijke procedure. Het betreft een procesafspraak over groenplannen bij ontwikkeling van gebouwen of gebieden en de procesafspraak over de groenregelingen voor bomen (Verordening Bomen en Nadere regels bomen) en de Regeling Groencompensatiefonds. De genoemde groenplannen dienen een toelichting van de groene inrichting van een ontwikkeling te geven. Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan 2017 geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



Figuur: Ruimtelijke Strategieënkaart Groenbeleidsplan 2017

Bovenstaande figuur laat zien dat verschillende strategieën van het Groenbeleidsplan 2017 van belang zijn voor het plangebied.

- *Strategie 1: Stad, rood beeldbepalend*

  In deze gebieden heeft groen een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit ('aankledingsgroen') of een recreatieve functie voor de woonomgeving (parken). Het beleid is gericht op behoud en ontwikkelen van deze groene elementen of functies. Het oppervlak groen binnen deze categorie zou niet verder af moeten nemen. Binnen de aangeduide groenarme buurten (kaart blz. 37 Groenbeleidsplan) wordt gestreefd naar uitbreiding van het groenareaal.

- Strategie 2: Stad, groen beeldbepalend

  Het betreft gebieden met een bijzonder groen imago, vaak gelegen aan de periferie van de stad. Uitgangspunt voor deze gebieden is het behouden en ontwikkelen van het bijzondere groene karakter. Deze gebieden maken ook onderdeel uit van de groene kaart (onderdeel verordening bomen en nadere regels). Voor de kap van bomen (met een omtrek van 45 centimeter op een stam hoogte van 130 centimeter) in deze gebieden is een vergunning verplicht. Uitzondering hierop vormt de taxus welke vanaf een omtrek van 30 centimeter een vergunningplicht kent.

- *Strategie 3: Integrale ontwikkeling groen-rood*

  Het betreft hier ontwikkelingslocaties. Het accent ligt op behoud en integrale ontwikkeling van zowel groene functies als van woon- en werkgebieden. Er wordt op structuurvisieniveau een verweving van stad en natuur nagestreefd, waarbij de rode ontwikkeling de kosten van de groene ontwikkeling draagt.

- *Strategie 4: Structureel stadsgroen*

Deze gebieden zijn bedoeld voor groene dooradering van de stad, voor intensieve recreatie en ontspanning (parken), natuur en waterberging. Het beleid is gericht op het versterken van de functionaliteit van deze gebieden en het verbinden tot robuuste structuren. Toevoeging van niet-groene voorzieningen is slechts mogelijk als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, als er geen alternatieven voorhanden zijn, als door een 'groen-inclusief ontwerp' de groene kwaliteit tenminste wordt gehandhaafd en als compensatie plaatsvindt van de per saldo verloren deel van de groenstructuur.

- *Strategie 5: Multifunctioneel groen*

  Het betreft voornamelijk aan de stadsrand gelegen gebieden met uiteenlopende groenfuncties, gericht op relatief intensieve benutting van het landschap. Het beleid is gericht op het versterken van het contact tussen de stedelingen en het landschap, derhalve met een relatief intensieve benutting van het landschap. Uitgangspunt daarbij is het behouden van de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten en waar mogelijk deze verder te ontwikkelen. Gebruiksfuncties zijn veelal volkstuinen, golfbanen, bos, natuureducatie, kleinschalige sportgebieden, maneges, wandelen, fietsen, maar ook landbouw.

  Gebieden met deze aanduiding liggen voor een belangrijk deel in de groene hoofdstructuur. Verdere verstedelijking (toevoeging van niet aan het groen gebonden functies of gebouwen) is in deze categorie derhalve niet aan de orde tenzij in geval van zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie. De aanleg van nieuwe sportcomplexen wordt uitgesloten (wel eventueel verplaatsing van sportterreinen naar minder kwetsbare locaties). Uitbreiding van sportcomplexen kan echter niet worden uitgesloten. Versterking van multifunctioneel groen als element van de ruimtelijke hoofdstructuur is in het bijzonder gewenst langs de Oirschotsedijk (verbinding met groengebied Groene Woud).

- *Strategie 6: Natuur en landschap*

  In deze gebieden staat het beoogde ongestoorde verloop van ecologische processen en de natuurontwikkeling voorop. Het beleid is erop gericht het contrast tussen stad en landschap te benutten door hierbij zoveel mogelijk scheiding van functies na te streven en deze gebieden te reserveren voor laagdynamisch grondgebruik: rustgebieden, behoud en ontwikkeling van natuur, landschappelijke samenhang en identiteit.

  De gebieden omvatten de door het rijk en de provincie ontwikkelde ecologische hoofdstructuur (*Nnwbr*) en een nadere detaillering van de door de provincie aangegeven groene hoofdstructuur, ecologische verbindingszones en delen van de regionale natuurontwikkelingsgebieden. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire activiteiten, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik (natuurbeleving).

  Bestaande voorzieningen of gebouwen worden gedoogd, maar zullen voor zover ze niet ten dienste staan van het behoud of de ontwikkeling van natuur en landschap worden verwijderd na functiebeëindiging. Verstedelijking of andere ingrepen (infrastructuur) zijn in deze categorie niet aan de orde tenzij in zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie.

Beleidsregel groencompensatie

Op 13 maart 2018 is de 'Regeling Groencompensatiefonds' vastgesteld. Bij deze regeling hoort de 'Beleidsregel Groencompensatie'. Deze beleidsregel is bedoeld als afwegingskader bij aanvragen voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die kunnen leiden tot aantasting van groen. Bij aantasting en verlies van groen is compensatie vereist. De Beleidsregel geeft hiervoor de richtlijnen. Ingevolge deze beleidsregel (hoofdstuk 2, pagina

6) geldt deze Beleidsregel echter niet voor locaties buiten het bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de provinciale verordening. Buiten het bestaand stedelijk gebied is de provinciale verordening leidend voor natuurcompensatie.

3.7.2 Beleid Bomen

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bomen is vastgelegd in de Verordening Bomen 2015. Deze is op 7 april 2015 door de gemeenteraad vastgesteld en op 24 augustus 2016 in werking getreden. De Verordening en (uitwerking daarvan in) nadere regels Bomen is van toepassing op bomen die *niet* vallen onder de regelgeving van de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is van toepassing op:
- bossen die buiten de 'bebouwde kom Wnb' liggen;
- alle beplantingen van bomen die groter zijn dan 10 are;
- bomen in een rijbeplanting, als de rij uit meer dan 20 bomen bestaat.

Voor bomen geldt dus of de Wet natuurbescherming of of de Verordening Bomen 2015. Voor het vellen van bomen dient, behoudens een aantal vrijstellingen, een melding te worden gedaan bij de Provincie Noord Brabant. Er is een herplantplicht van toepassing.

Verordening Bomen

Het bomenbeleid is gebaseerd op drie pijlers: behoud, versterking en ruimte voor dynamiek. Eindhoven wil een aantrekkelijke groene stad zijn en blijven. Bomen spelen daarbij een voorname rol. Een hoogwaardig bomenbestand dat een duurzame bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en recht doet aan het groene imago van de stad is waar de gemeente naar streeft. Duurzaam behoud van de groene signatuur staat voorop. Het bomenbestand dient echter ook aan te sluiten op intensief gebruik van de openbare ruimte en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent soms dat in een bepaalde situatie andere belangen preferabel zijn en bomen moeten wijken. Het bomenbeleid voorziet in die gevallen in de mogelijkheden tot mitigatie en compensatie.

Groene kaart
Een belangrijk onderdeel van de Verordening Bomen is de Groene Kaart. Het is een topografische kaart met daarop aangegeven de beschermde houtopstand. De Groene Kaart bevat verschillende categorieën houtopstanden. Voor bomen in gemeentelijk eigendom (publiek eigendom) kent de Groene Kaart zes categorieën:

- Monumentale bomen;
- Waardevolle bomen;
- Basisbomen;
- Bomen hoofdstructuur;
- Bomen nevenstructuur;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend.

De Groene Kaart kent daarnaast voor bomen in particulier eigendom (privaat eigendom) drie categorieën:

- Waardevolle bomen;
- Bomen in gebieden stad, groen beeldbepalend;
- Bomen op percelen van 500 m2 of groter.

Voor het vellen van een houtopstand die deel uit maakt van tenminste één van deze categorieën is, behoudens een aantal vrijstellingen, een omgevingsvergunning verplicht.

Nadere regels Bomen
De Verordening is uitgewerkt in nadere regels Bomen. Deze zijn op 19 juli 2016 vastgesteld door het college en op 4 augustus 2016 in werking getreden. De beleidsregels geven inzicht in de wijze waarop het college gebruik maakt van de aan haar in de Verordening toegekende bevoegdheden tot het aanwijzen en plaatsen van houtopstanden op de Groene Kaart. Tevens zijn richtlijnen uitgewerkt voor omgang met overlast, de compensatieplicht bij

kap, de indieningvereisten bij een vergunningaanvraag, de weigeringsgronden bij beoordeling van een kapaanvraag en het aanbrengen van verlichting in houtopstanden.

3.7.3 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) en het bijbehorende Besluit natuurbescherming (Bnb) en de Regeling natuurbescherming (Rnb) in werking getreden (zie ook paragraaf 3.2.7 Natura 2000-gebieden) Met het van kracht worden van deze wet komen vrijwel alle verantwoordelijkheden op het gebied van natuurbescherming bij de provincies te liggen.

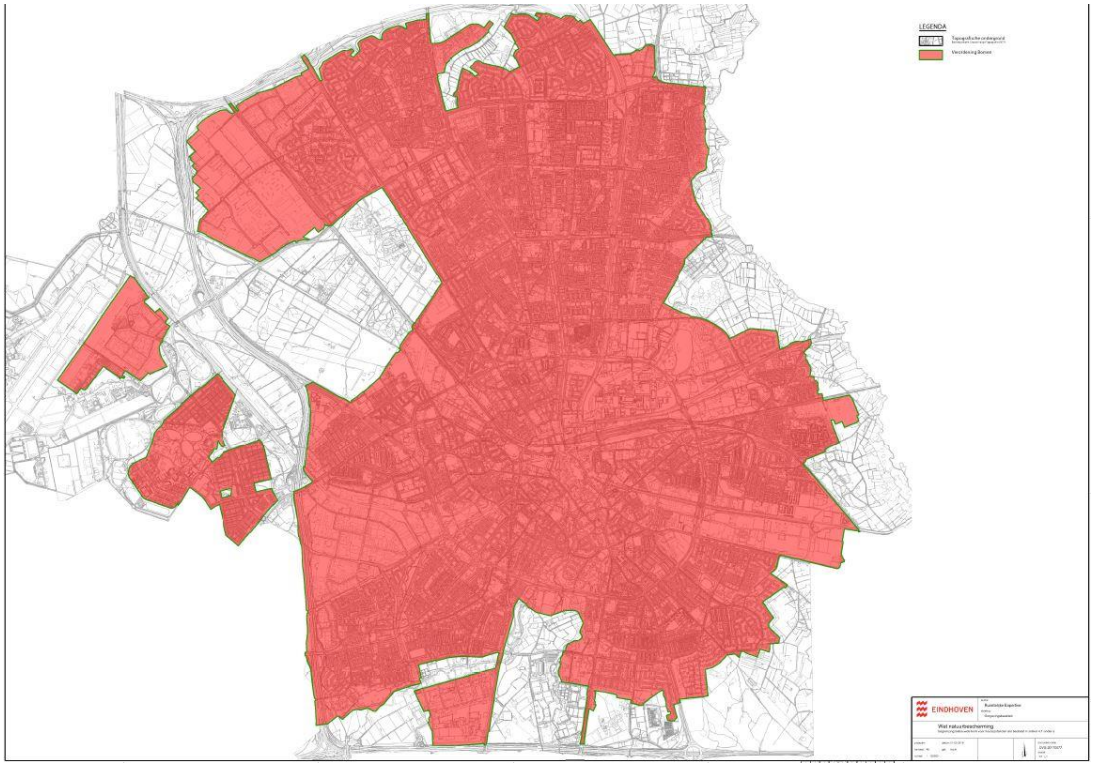
De nieuwe wet beoogt zoveel mogelijk aan te sluiten bij de Europese kaders (o.a. vastgelegd in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Volgens de wetgever is hiermee sprake van een hoog beschermingsniveau van de natuur. De Europese beschermingskaders zijn met het oog op een goede doorwerking en duidelijkheid over de consequenties daarvan zo veel mogelijk één-op één opgenomen in de wet zelf. Alleen voor zover nodig voor een adequate bescherming van natuurwaarden die niet beschermd worden door Europese regelgeving, voorziet de Wnb in een aanvullende bescherming. Dit betreft bijvoorbeeld de bescherming van diersoorten die niet vallen onder de Europese beschermingskaders. De Wnb voorziet in een instrumentarium in de vorm van beheerplannen en programma's voor gebieden en soorten, teneinde de samenhang tussen gebieds- en soortenbescherming mogelijk te maken. Verder is gekozen voor één vergunning- en ontheffingprocedure en is tegen besluiten rechtsbescherming in twee instanties mogelijk. Zoals eerder al gezegd zijn de provincies in hoofdzaak verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeschermingsbeleid.

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van Wnb veranderen de lijsten met beschermde soorten. Zo zijn een aantal plantensoorten (o.a. orchideeën) en insecten- en vissoorten (o.a. kleine modderkruiper en bittervoorn) niet langer meer beschermd. Andersom zijn dieren die voorheen niet beschermd waren (o.a. haas, bosmuis en kleine ereprijs) nu wel beschermd. Voor de soorten die beschermd zijn geldt een verbod om die opzettelijk te verstoren als dat van wezenlijke invloed is op de gunstige staat van instandhouding.

Door de integratie van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet in de nieuwe Wnb is er nog maar één natuurvergunning nodig van één bevoegd gezag.

<u>Houtopstanden</u>

De regeling zoals die was vervat in de voormalige Boswet is grotendeels ongewijzigd overgenomen in de Wnb en is gericht op het behoud van het bosareaal en is van toepassing op alle bossen en houtopstanden buiten de door de gemeenteraad in dat kader vastgestelde



Kaart: grens bebouwde kom als bedoeld in artikel 4.1, lid a Wet natuurbescherming

grenzen van de bebouwde kom, die een grotere oppervlakte beslaan dan 1.000 m^2 en op rijbeplantingen van meer dan 20 bomen. De begrenzing van de bebouwde kom als bedoeld in artikel 4.1 Wnb hoeft niet samen te vallen met de bebouwde kom in het kader van de wegenverkeerswet.

De Wnb (artikel 4.1) vindt geen toepassing als het gaat om:

- houtopstanden op erven en tuinen
- windschermen langs boomgaarden
- wegbeplantingen en eenrijige beplanting van populier of wilg op of langs landbouwgronden en waterwegen
- fruitbomen
- naaldbomen (bedoeld als kerstbomen niet ouder dan 20 jaar)
- kweekgoed.

Voor het (doen) vellen van een houtopstand (geheel of gedeeltelijk) die onder de Nbw valt, moet eerst een melding bij gedeputeerde staten worden ingediend. Verder moet de eigenaar (of degene die een beperkt genotsrecht heeft op de grond) er voor zorgdragen dat binnen drie jaar nadat tot velling is overgegaan het betreffende perceel opnieuw en op bosbouwkundig verantwoorde wijze is herplant. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen teneinde de herplantplicht uit te voeren op een ander perceel dan het perceel waar de velling heeft plaatsgevonden.

Artikel 4.6 Wnb verklaart provincies en gemeenten niet bevoegd om op grond van andere aan hen toegekende bevoegdheden regels te stellen ter bescherming van buiten de grenzen van de bebouwde kom gelegen houtopstanden, met uitzondering van houtopstanden van meer dan 1.000 m^2 op erven en in tuinen en houtopstanden van meer dan 1.000 m^2 bestaande uit hoogstamfruitbomen. Dit artikel is niet inwerking getreden. Zolang dit artikel niet van kracht is, is de gemeente nog wel bevoegd om regels te stellen ter bescherming van de in artikel 4.1 onder a t/m h opgesomde houtopstanden en bomen. Die houtopstanden of bomen waarvan de instandhouding vanuit landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt danwel met het oog op de veiligheid (zoals bijv. het rooien van bomen in leidingstroken) van belang wordt geacht zal in het bestemmingsplan in een daartoe strekkende regeling worden voorzien. Daarmee wordt een ander doel nagestreefd

dan het doel dat de Wnb nastreeft namelijk het instandhouden van de totale oppervlakten aan bos of boombeplanting.

Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden

De Wnb gaat uit van vijf gebiedssoorten te weten: Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland, bijzondere nationale natuurgebieden, nationale parken, bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen. Voor Eindhoven is het Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden van belang.

De Wnb verplicht tot het tot stand brengen en houden van het Natuurnetwerk Nederland en tot het aanwijzen van Natura 2000-gebieden. Beide zijn van cruciaal voor het nakomen van de verplichtingen uit de Habitatrichtlijn. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) stond voorheen bekend onder de benaming 'Ecologische hoofdstructuur (EHS)'. Het NNN is zowel voor de soortenbescherming als voor de gebiedsbescherming van belang. In het Natuurpact zijn de afspraken vastgelegd tussen de rijksoverheid en de provincies over de omvang van het netwerk. De gebieden die tot dit netwerk behoren zijn inmiddels door de provincies als zodanig aangewezen.

Voor de Natura 2000-gebieden (en bijzondere nationale natuurgebieden) voorziet de Wnb zelf in verschillende beschermingsregimes, waaronder een vergunningenregime, een toetsingsregime voor (bestemmings)plannen aan de zorgplicht, het programma en het beheerplan. Voor de hier van toepassing zijnde Natura 2000-gebieden wordt verwezen naar paragraaf 3.2.7 Natura 2000-gebieden.

De provincie Noord-Brabant heeft voor de bescherming van het NNN, de bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen zorggedragen, door die gebieden op te nemen in de provinciale ruimtelijke verordeningen (zie paragraaf 3.3.3). Dit door daarin te bepalen, dat die in de door de gemeente vast te stellen bestemmingsplannen moeten worden beschermd (Zie aanvullend paragraaf 3.7.4). Uittgangspunt voor bestemmingsplannen waarin gebieden zijn begrepen die behoren tot het NNN - zoals dit bestemmingsplan - is, dat deze geen mogelijkheden mogen bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen die (per saldo) een significante aantasting tot gevolg hebben van de wezenlijke waarden en/of kenmerken en/of een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden en/of van de samenhang tussen die gebieden. Alleen als sprake is van een groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn én mits de negatieve effecten worden gecompenseerd kan van dit uitgangspunt worden afgeweken.

Algemene zorgplicht

Artikel 1.11 Wnb voorziet in een (algemene) zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten moeten worden of dat maatregelen genomen moeten worden om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Die plicht is niet alleen van belang voor soorten maar ook voor gebieden. De zorgplicht fungeert als vangnet. Bijvoorbeeld bij onzorgvuldig handelen en in situaties waarin er geen concreet voorschrift ter bescherming van de desbetreffende natuurwaarde van toepassing is.

3.7.4 Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel in het bestemmingsplan

NNB: Bestemming Natuur - 1

In de provinciale Interim omgevingsverordening (IOV) is het gedeelte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) dat in Noord-Brabant ligt aangewezen als het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De gronden die tot het NNB behoort zijn in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Natuur-1'. Deze bestemming is volledig gericht op de bescherming, het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de betreffende gebieden.

Groenblauw mantel: Bestemmingen Natuur - 2 en Agrarisch met waarden

Aan de volgens de IOV tot de structuur *Grblm* (zie 3.3.3) behorende gronden wordt de bestemming 'Natuur-2' toegekend. Tenzij die gronden voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. In dat laatste geval is gekozen voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Zowel de bestemming 'Natuur - 2' als de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn beide gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het natuur- en watersysteem en het landschap. Voor natuur betekent de *Grblm* vooral een versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de bio-diversiteit op gronden gelegen buiten de *Nnwbr-ehs*. Voor water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen. De *Grblm* biedt ook ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties (zoals landbouw en recreatie) mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De *Grblm* biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie.

Van een aantal gebieden in het buitengebied, die weliswaar niet behoren tot het NNB, maar toch van belang zijn met het oog op natuur/landschap(ontwikkeling) is een kwalitatieve beschrijving gemaakt van de waarden en kenmerken ervan. Die gebiedsbeschrijvingen zijn als bijlage aan de regels toegevoegd en zijn van belang voor een verantwoorde beoordeling of bepaalde activiteiten toelaatbaar zijn.

Voor zover sprake is van bestaande legale functies die zich niet verdragen met de doelstellingen van de *Grblm* zijn die voorzien van passende positieve bestemmingen.

3.8 Maatschappelijk / sport / cultuur en ontspanning / recreatie

In het buitenstedelijk gebied van Eindhoven zijn van oudsher functies aanwezig die gericht zijn op het educatieve, sociale, sociaal-medisch, sociaal-cultureel en levensbeschouwelijke vlak. Het gaat dan niet alleen om instellingen gericht op onderwijs (zoals Eikenburg, Milieueducatiecentrum) of zorg (waaronder St. Annaklooster in het gebied Eikenburg), maar ook om (openbare) dienstverlening (bijv. politiebureau, crematorium, rouwcentrum of een begraafplaats), sport- en ontspanning/recreatieve functies. Het betreft vaak functies/activiteiten die niet of niet goed inpasbaar zijn in het bestaand stedelijk gebied, maar die wel min of meer aan het buitengebied zijn gebonden, zoals scouting, gilden/schutterij, buitensportaccommodaties en het kweken van groeten en bloemen. De hieronder opgenomen tabel bevat een overzicht van de in het plangebied aanwezige voorzieningen/functies en per locatie is vermeld welke structuren en aanduidingen ingevolge de IOV toepassing vinden.

Instelling/organi-satie/vereniging	**Adres**	**Themakaart IOV: Stedelijke ontwikkeling**	**Themakaart IOV Agrarische ontwikkeling en windturbines**	**Themakaart IOV: Natuur en landschap**
Eindhoven Museum (historisch open-luchtmuseum)	Boutenslaan 161b	A*: *Integratie stad-land*	A: *Beperkingen veehouderijen*	S**: *Groenblauwe mantel* *S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* A: *Behoud en herstel watersystemen*
Milieueducatiecen-trum (MEC)	Genneperweg 145	*S: Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied* *A: Integratie stad-land* (westzijde)	*A: Beperkingen vee-houderijen* (westzijde)	*S: Groenblauwe mantel* (westzijde)
Pleincollege Sint Joris	Roostenlaan 296	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Fontys sporthogeschool	Theo Koomenlaan 3	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Verkeersinstructie	Boutenslaan 161A	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen*	*S: Groenblauwe*

			veehouderijen	*mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen*
Internationale school	Oirschotsedijk	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Helicon opleidingen	Locatellistraat 5	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen*
Kloostergenoot-schap Clarissen	St. Claralaan 1	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Verpleeg- en woonzorg Vitalis Wissehaege (voorheen De Weerde)	Herman Gorterlaan 4	*S: Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied*	n.v.t.	n.v.t.
Woonzorg Vitalis Kortonjo en 't Lind	Herman Gorterlaan 1	*S: Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied*	n.v.t.	n.v.t.
Politiebureau	Aalsterweg 290	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Uitvaartcentrum	Felix Timmermanslaan 2	*S: Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied*	n.v.t.	n.v.t.
Crematorium / mortuarium Rijtac kers	Anthony Fokkerweg 150	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Begraafplaats	Achterbeekseweg 4	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Dahliavereniging St. Martinus	Loostraat	*S: Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied*	n.v.t.	n.v.t.
Dahliavereniging Maria Middelares	Genneperweg 199	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Gildeterrein (St. Jorisgilde Gestel en Blaarthem)	Boutenslaan 159a	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* *S: Groenblauwe mantel* (westelijk gedeelte) *A: Behoud en herstel watersystemen*

Gildeterrein (Sint Martinusgilde)	Oude Muschbergweg 3	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Gildeterrein (St. Catharinagilde Tongelre)	Wasvenpad 1a	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* *A: Behoud en herstel watersystemen* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Gildeterrein (St. Catharinagilde Strijp)	Vensedijk 7	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Volkstuin	Brakenstraat 15	n.v.t.	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Volkstuinvereni-ging Groen Gennep	Velddoornweg 199	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Volkstuinvereni-ging Welschap	Welschapsedijk 162	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* (behalve t.p.v. het bos) *A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (t.p.v. het bos)
Scouting	Elburglaan 12	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (ten noorden, oosten en westen)
Scouting	Heihoefpad 10	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant* *S: Groenblauwe mantel* (westelijk deel)
Scouting	Locatellistraat 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen* (zuidelijk deel)
Scouting	Oirschotsedijk 22	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs*

Scouting Graaf Folke Bernadotte	Van Oldenbarneveltlaan 1b	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Scouting	Eindhovenseweg 33a	n.v.t.	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Scouting annex opvoedkundig centrum	Oude Muschbergweg 1	n.v.t	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Hondensportver-eniging De Lichtstad	Esp 10	*A: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratie-gebied*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
VDH Kringgroep Eindhoven (Vereniging van fokkers en liefhebbers van Duitse Herdershonden	Esp 10a	*A: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratie-gebied*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Hondensport De Hondenvriend	Leenderfietspad	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Kinderboerderij (Philips van Lenneppark)	Vensedijk 1	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Sauna	Antoon Coolenlaan 10 / Bayeuxlaan	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen*
Artist residence	Tongelreeppad 2	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Genneper watermolen	Genneperweg 143	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen* *S: Natuurnetwerk*

				Brabant-ehs (half omringd van west, noord en zuid)
Collse watermolen	Collseweg 3/5	n.v.t.	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant* *A: Behoud en herstel watersystemen*
Eindhovense Jachtenvereniging Beatrix	Beatrixkanaal/ Welschapsedijk 209/211	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* (noordelijk en oostelijk deel) *S: Gemengd landelijk gebied* (langwerpige strook westelijk deel Beatrixkanaal) *A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (jachthaven) *A: Natuurnetwerk Brabant-evz* (Beatrixkanaal) en *A: Behoud en herstel watersystemen* (Beatrixkanaal)
Imkervereniging St. Ambrosius	Loostraat 9 (achter)	n.v.t.	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* *A: Reservering waterberging*
Indoorsportcen-trum	Theo Koomenlaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
IJssportcentrum	Antoon Coolenlaan 3	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Fontys sport-hogeschool	Theo Koomenlaan 3	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Zwemcentrum de Tongelreep en sport-medisch centrum	Antoon Coolenlaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen* (deels)
Zwemstadion Pieter van den Hoogenband	Antoon Coolenlaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen* (deels)
Sportschool	Toon Schröderlaan 2	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Voetbalstadion	Charles Roelslaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Hockeycomplex	Antoon Coolenlaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe*

				mantel *A: Behoud en herstel watersystemen* *(midden)* *S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (gedeelten met bos)
Tenniscomplex	Antoon Coolenlaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen* (midden) *S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (gedeelten met bos)
Sportvelden	Antoon Coolenlaan 1	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Behoud en herstel watersystemen* (midden) *S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (gedeelten met bos)
Sportvelden (behorend bij Internationale school)	Oirschotsedijk 14b	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Sportpark De Herdgang	Achtseweg zuid / Oirschotsedijk	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Golfbaan Welschap	Welschapsedijk 164/166	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* (t.p.v de golfbaan) *A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (gedeelten met bos)
Golf- en countryclub	Laarstraat 16	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Sportpark Bokt	Anconalaan 15	n.v.t.	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Sportvelden	Amazonelaan	*A: Integratie stad-land*	*S: Gemengd landelijk gebied* *A: Beperkingen veehouderijen*	n.v.t.
Sportpark	Locatellistraat 3	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen*	*S:*

Dommeldal Zuid			*veehouderijen*	*Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant* (zuidelijk deel)
Sportpark Heihoef	Roostenlaan 296	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*
Midgetgolf	Antoon Coolenlaan 2A	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Roei-/kanosport	Kanaaldijk Zuid 50	*S: Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied*	*A: Beperkingen veehouderijen* (t.p.v. het Eindhovensch)	*S: Natuurnetwerk Brabant-ehs* (het gebied ten zuiden van het kanaal) *S: Natuurnetwerk Brabant-evz* (kanaal) *en* *A: Behoud en herstel watersystemen* (kanaal)
Eerste Eindhovense Ponymanege	Genneperweg 144	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel*
Eindhovense manege	Roostenlaan 309	*A: Integratie stad-land*	*A: Beperkingen veehouderijen*	*S: Groenblauwe mantel* (noordelijk deel) *A: Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant*

*A: Aanduiding **S: Structuur

Alle in de tabel opgesomde voorzieningen zijn ingevolge de nog geldende bestemmingsplannen al positief bestemd (legaal). In het nieuwe plan zullen deze eveneens van een positieve bestemming worden voorzien met vergelijkbare bouw- en gebruiksregels. Hoewel het in feite allemaal functies/activiteiten betreffen met een maatschappelijk doel en dus één bestemming 'Maatschappelijk' voor de hand zou liggen is het (mede gelet op de SVBP2012) toch gewenst om in dit bestemmingsplan onderscheid te maken in een 4 bestemmingen te weten:

- bestemming 'Maatschappelijk'

Met name de functies welke in hoofdzaak zijn gericht op educatie, zorg en opvoeding, en dienstverlening zullen worden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'.

- bestemming 'Sport'

De keuze voor de bestemming 'Sport' spreekt voor zich en behoeft geen nadere uitleg. Vreemde eend in de bijt is een manege. In principe moet een manege worden beschouwd als een vorm van een agrarisch bedrijf, maar omwille van een consequente toepassing van de SVBP2012 (zie onder3.10.2 Agrarisch verwante en agrarisch technische (hulp)bedrijfsactiviteiten) is gekozen voor de bestemming 'Sport'.

- bestemming 'Recreatie'

De bestemming 'Recreatie' wordt passend geacht voor functies die in hoofdzaak zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot recreatie en ontspanning. Veelal gaat het hier om publieksgerichte activiteiten (meestal locatiegebonden) die in verenigingsverband worden uitgeoefend, zonder een commerciële exploitatie als hoofddoelstelling.

- bestemming 'Cultuur en ontspanning'

Hierbij kan geacht worden aan een (commercieel geëxploiteerde) sauna.

De gildeactiviteit op het perceel achter Bokt 17a is sinds enkele jaren beëindigd en het toentertijd hier aanwezige clubgebouw is inmiddels gesloopt. Deze locatie zal van een passende bestemming worden voorzien die recht doet aan de van toepassing zijnde ruimtelijke structuur ingevolge de IOV.

In de hierboven opgenomen tabel is inzichtelijk gemaakt binnen welke structuren (ingevolge de IOV) de opgesomde voorzieningen zijn gelegen en welke aanduidingen daarop van toepassing zijn. In het gebied Genneper Parken is sprake van een concentratie van op sport gerichte bebouwing en accommodaties die intensief worden gebruikt. Het gaat dan onder andere om zwembaden, voetbal -en hockeystadions, een ijssportcentrum en een indoorsporthal. Omdat het vanuit een oogpunt van zorgvuldig/zuinig ruimtegebruik wenselijk wordt geacht om concentratie van bebouwing na te streven zijn daar waar nodig op de verbeelding de locaties voorzien van bouwvlakken. Buiten die vlakken mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De bouwregels bieden ruimte voor beperkte uitbreiding van de bestaande gebouwen, maar uitbreiding daarvan dient eveneens plaats te vinden binnen de bouwvlakken. In het ijssport- en het indoorcentrum zijn behalve sport en aan sport gerelateerde activiteiten op beperkte schaal (onder voorwaarden) ook andere vormen van gebruik mogelijk. Daarmee wordt aangesloten op hetgeen in het geldende bestemmingsplan ook al was toegestaan.

3.9 Recreatie

In paragraaf 3.8 is ingegaan op de in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen. Recreatie en sport hebben een belangrijke maatschappelijke functie. Dergelijke recreatieve functies hebben over het algemeen de volgende kenmerken: de activiteiten worden in verenigingsverband uitgeoefend en/of zijn voornamelijk publieksgericht en ze zijn meestal locatiegebonden. Een uitzondering daargelaten ontberen deze functies een commerciële exploitatiedoelstelling. Daarnaast kennen we ook nog andere vormen van recreatie waar deze kenmerken niet of minder nadrukkelijk van belang zijn. Het gaat dan om vormen van extensief recreatief medegebruik of verblijfsrecreatie. Bij de eerste groep ligt het accent op het beleven van het landschap door fietsers en wandelaars en bij de andere kan gedacht worden aan verblijfsrecreatie zoals kamperen bij de boer, het kamperen in groepsverband (kleinschalig kamperen) of bed & breakfast. Verblijfsrecreatie onderscheidt zich van dagrecreatie doordat die vorm van recreatie gepaard gaat met de mogelijkheid ter plaatse te kunnen overnachten.

Extensief recreatief medegebruik is vrijwel overal in het buitengebied toegestaan. Wel kunnen de eigendomsrechten zich daartegen verzetten of kunnen er (meestal tijdelijk) beperkingen gelden in verband met de bescherming van flora en fauna. Ter ondersteuning van het extensief recreatie medegebruik zijn voorzieningen toegestaan zoals schuilgelegenheden, picknicktafels, banken, bewegwijzering en informatieborden. Ook kan gedacht worden aan fiets- en wandelpaden.

In het plangebied komen verschillende vormen van verblijfsrecreatie voor waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor overnachten. Het betreft bed & breakfast en/of kampeerterreinen die allemaal onderdeel zijn van een ter plaatse aanwezige andere hoofdactiviteit en daaraan ondergeschikt zijn.

Binnen het Landelijk gebied (de structuren 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied') is vestiging van recreatieve functies op/binnen een bestaand bouwperceel niet uitgesloten. Het mag niet gaan om grootschalige voorzieningen en de oppervlakte van de ontwikkeling mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Binnen de Natuurnetwerk Brabant (NNB) is alleen recreatief medegebruik in de vorm van extensieve recreatie aanvaardbaar. In het gehele buitengebied bestaat de mogelijkheid om bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van het recreatief medegebruik op te richten, zoals picknicktafels, schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering.

3.10 Bedrijvigheid

3.10.1 Agrarische bedrijvigheid

Binnen Eindhoven bevinden zich nog enkele agrarische bedrijven: Gezien de door de provincie toegepaste typering van agrarische bedrijven (zie paragraaf 3.3.3.4) gaat het om:

Adres agrarisch bedrijf	**Structuur IOV: Natuurnetwerk Brabant**	**Structuur IOV Groenblauwe mantel**	**Structuur IOV: Gemengd landelijk gebied**	**Aanduiding IOV: Beperkingen veehouderijen**	**Aard bedrijfsactiviteit***
Bokt 3		x		x	(vollegronds)teeltbedrijf
Bokt 11a		x			(vollegronds)teeltbedrijf
Bokt 12a/12b					intensieve veehouderij
Bokt 14a		x		x	glastuinbouwbedrijf + (vollegronds)teeltbedrijf
Eindhovenseweg 29		x		x	grondgebonden veehouderij + (vollegronds)teeltbedrijf
Doolstraat 7		x		x	grondgebonden veehouderij
Loostraat 11		x			(vollegronds)teeltbedrijf

Loostraat 20		x		x	(vollegronds)teeltbedrijf
Oirschotsedijk 11			x	x	glastuinbouwbedrijf
Oirschotsedijk 14a			x	x	fruitteeltbedrijf
Tongelreeppad 1		x		x	ecoboerderij: mix van grondgebonden en intensieve veehouderij en (vollegronds)teeltbedrijf
Esp 6			x	x	(vollegronds)teeltbedrijf

Tabel: overzicht van agrarische bedrijven en de Interim omgevingsverordening

Vier bedrijven (Doolstraat 7, Bokt 12a/12b, Tongelreeppad 1 en Eindhovenseweg 29) zijn aan te merken als reële/volwaardige bedrijven, die zich richten op het houden van vee (schapen, rundvee en varkens). Twee bedrijven (Bokt 14a en Oirschotsedijk 11) zijn bestemd voor glastuinbouw. De overige (Bokt 3, Esp 6, Loostraat 11, Loostraat 20, Oirschotsedijk 14a, Esp 6) zijn bestemd voor (vollegronds)teelt, inclusief fruitteelt (Oirschotsedijk 14a).

(let op: Esp 6 en loostraat 11 zijn in VOBP bestemd als 'Wonen', maar deze kunnen niet zonder meer 'omgezet' naar de bestemming 'Wonen', zonder provinciaal verplichte kwaliteitsverbetering (slopen/ landschappelijke inrichting etc). In het ONBP worden deze daarom weer bestemd conform bestaande bestemming, als vollegrondsteeltbedrijven)

Het op het adres Tongelreeppad 1 gevestigde bedrijf is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied (2006) bestemd als 'eco boerderij'. Met de bestemming 'eco boerderij' is beoogd het extensieve karakter van de agrarische bedrijfsvoering en de educatieve functie van dat bedrijf in de Genneperparken te benadrukken. Ook in dit bestemmingsplan is het bedrijf als zodanig bestemd. Het agrarisch gebruik dient gericht te zijn op het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en wel door voor grondbewerking in geringe mate gebruik te maken van agrarische middelen dan wel een geringe veebezetting.

Voor de planologisch/ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden is het beleid als vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) van belang (zie paragraaf 3.3.3).

Uitgangspunten agrarische bestemmingsvlakken

Alle bestaande veehouderijen die nu al over daartoe bestemde agrarische bouwblokken beschikken, hebben in dit nieuwe bestemmingsplan eveneens een positieve agrarische bedrijfsbestemming. Bij de toekenning van de bouwvlakken (zowel qua oppervlakte als qua vorm en situering) in het nieuwe plan is in beginsel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bouwblokken zoals die zijn opgenomen in het geldend bestemmingsplan Buitengebied (2006). Indien tijdens de inventarisatie van de bestaande situatie afwijkingen of onjuistheden zijn geconstateerd ten opzichte van dit bestemmingsplan, is beoordeeld of het nieuwe bouwvlak daarop kan worden aangepast. Daarbij is ook rekening gehouden met de reacties van de ondernemers op de aan hen gestelde vraag of de geldende bestemmingen nog (voldoende) actueel zijn en/of deze vanwege verwachte reële bedrijfsontwikkelingen aangepast zouden moeten worden. Deze bestemmingsvlakken zijn in vergelijking met de geldende agrarische bouwblokken niet verruimd. Alleen die van Bokt 12a/12b en Tongelreeppad 1 zijn gewijzigd. Het vlak Bokt 12a/12b is vergroot in verband met de overwegingen als vervat in het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 17 april 2007 inzake het bestemmingsplan Buitengebied. Het provinciaal college heeft zich toen uitgesproken voor verruiming van het bouwblok (noordzijde) over een diepte van 20 meter. Dit was in planologische zin nog niet geëffectueerd. Dit is nu alsnog uitgevoerd. Overigens is de vorm van dit bouwblok enigszins veranderd met het oog op een betere afstemming op de ligging van een vergund en gerealiseerd gebouw met een verblijfsrecreatieve functie. De aanpassingen betreffen verder een geringe verruiming van dit bouwblok aan de westzijde en een minder verstrekkende verruiming (dan ingevolge het goedkeuringsbesluit was bepaald) van de begrenzing aan de noordzijde. Het bouwblok van Tongelreeppad 1 is qua vorm gewijzigd door de begrenzing aan de noordzijde enigszins te verschuiven en gelijktijdig de naar de Tongelreeppad georiënteerde grens te verleggen in de richting van de boerderij. Hierdoor is het mogelijk om met behoud van de oorspronkelijke oppervlakte van het bouwblok een bouwvlak te creëren dat voldoende is om te voorzien in een kapschuur,

welke inmiddels is vergund en gerealiseerd.

3.10.2 Agrarisch verwante en agrarisch technische (hulp)bedrijfsactiviteiten

In het buitengebied vinden ook bedrijfsmatige activiteiten plaats, die zijn aan te merken als '*agrarisch verwant*' of '*agrarisch technisch hulpbedrijf*'. Hieronder wordt verstaan:

- agrarisch verwant: *"bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking";*
- agrarisch-technisch hulpbedrijf: *"bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, waaronder loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking"*;

Gezien de door de provincie toegepaste typering gaat het om:

Adressen agrarisch verwante en technische (hulp)bedrijven/activi-teiten	**Huidige bedrijfsactiviteit**	**Structuur IOV**
Urkhovenseweg Tongelre, sectie c nrs. 3757 / 3758	hoveniersbedrijf, boom - en plantenkwekerij	Groenblauwe mantel (Grblm)
Urkhovenseweg Tongelre, sectie c nrs. 3763	rundvee (beperkt)	Natuurnetwerk Brabant (NNB)

<u>Bedrijvigheid Urkhovenseweg</u>

- Op de perceelsnummers Tongelre, sectie C 3757 / 3758 wordt een hoveniersbedrijf geëxploiteerd in combinatie met een boom-en plantenkwekerij. Deze activiteit kan worden geschaard onder de categorie '*Agrarisch verwante bedrijven*'.
- Op het andere aan de Urkhovenseweg gelegen perceel (Tongelere, sectie C 3763) is een schuilgelegenheid voor rundvee met aparte gierkelder gebouwd. Voor deze schuilgelegenheid (oorspronkelijke oppervlakte 50 m^2) is in 1993 door burgemeester en wethouders van Geldrop bouwvergunning verleend. In de loop der jaren is deze opstal vergroot. De dieren worden gehouden met het oog op doorlevering aan agrarische bedrijven en natuurbeheer (begrazing). Vanwege zijn omvang kan het niet als een reëele agrarische bedrijfsactiviteit gerekend worden. Deze activiteit is gerekend tot de categorie '*Agrarisch-technisch hulpbedrijf*'.

Beide locaties maakten deel uit van een gebied dat tot 2004 behoorde tot het grondgebied van de gemeente Geldrop (grenscorrectie). In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) zijn beide locaties vervolgens (abusievelijk) niet voorzien van een passende bestemming. In dit bestemmingsplan wordt dit alsnog geregeld.

Het buitengebied gebonden bedrijf aan de Urkhovensweg op het perceel kadastraal bekend als Tongelre, sectie C, nummers 3757/3758 is gelegen binnen de 'Grblml'. Voor deze locatie is door de gemeente Geldrop in 1999 bouwvergunning verleend voor het bouwen van een loods voor een boomkwekerij ter plaatse (bouwvergunning + vrijstelling 97/1928). Dit is vervolgens door de gemeente Eindhoven niet op correcte wijze meegenomen/geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006), waarna op verzoek door Gedeputeerde Staten voor dit perceel goedkeuring is onthouden. In dit bestemmingsplan wordt het alsnog bestendig geregeld. Dit door een bestemmingsvlak op te nemen, met een bouwvlak om de vergunde loods. Dit conform artikel 3.60 van de provinciale Interim omgevingsverordening (IOV).

Op het 'agrarisch technisch hulpbedrijf' (rundvee) dat zich bevindt op het perceel kadastraal bekend gemeente Tongelre, sectie c nrs. 3763 aan de Urkhovenseweg rust de ruimtelijke structuur 'Natuurnetwerk Brabant'. Binnen deze structuur is geen ruimte voor een dergelijke functie, tenzij de begrenzing ervan wordt gewijzigd ten behoeve van een zogenaamde 'kleinschalige ingreep'. Daaronder wordt bebouwing of een voorziening verstaan met een gezamenlijke omvang van maximaal 90 m^2. Onderbouwd moet worden dat er geen alternatieven voor de voorgestelde ingreep zijn. De ingreep mag slechts een beperkte aantasting van de

ecologische waarden en de kenmerken van de ruimtelijke structuur 'NNB' in het betreffende gebied tot gevolg hebben. De ecologische waarden en de kenmerken van de ruimtelijke structuur 'NNB' als geheel moeten in kwalitatieve of kwantitatieve zin worden versterkt. Verder dienen maatregelen te worden getroffen die zorgdragen voor een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. De uitvoering van de ingreep en de te treffen maatregelen moeten worden gemonitord en er moet worden zorggedragen voor (fysieke en/of financiële) compensatie van het verlies van ecologische waarden en kenmerken. Omdat het hier een activiteit betreft die in het verleden reeds vergund is dient deze ter plaatse ook van een passende bestemming te worden voorzien.

Maneges

Beide manegebedrijven bevinden zich binnen de ruimtelijke structuur *'Grblml'* en op beide rust (ook) de aanduiding *'Beperkingen veehouderijen'*. De aanduiding *'Beperkingen veehouderijen'* is niet relevant voor deze beide bedrijven omdat, aldus de IOV, het begrip '*veehouderij'* niet ziet op het bedrijfsmatig houden van paarden ("*agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren*").

Adressen van maneges	**Huidige bedrijfs-activiteit**	**Structuur IOV**	**aanduiding Beperking veehouderij**
Genneperweg 144	manege	Groenblauwe mantel (Grblml)	x
Roostenlaan 309	manege	Groenblauwe mantel (Grblml)	x

In het bestemmingsplan zijn beide maneges bestemd als 'Sport' met functieaanduiding 'manege'.

3.10.3 Niet-agrarische bedrijven

In het buitengebied bevinden zich ook niet-agrarische bedrijven, al dan niet buitengebied gebonden.

Bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten binnen geldende agrarische bedrijfsbestemmingen/bouwblokken

Op een tweetal locaties (Esp 4/4c en Eindhovenseweg 50a) waarop ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied nog een agrarische bestemming met bijbehorend bouwblok rust, is geen sprake (meer) van een volwaardige bedrijfsmatige agrarisch(e) exploitatie/gebruik.

Adres	**huidige bedrijfs-activiteit**	**bebouwde oppervlakte (in m^2) in gebruik voor activiteit**	**Structuur IOV**
Eindhovenseweg 50a	verhuur van ruimte voor statische opslag van goederen	300	Gemengd landelijk gebied
Esp 4/4c	research & development	2.296	Gemengd landelijk gebied

De bedrijfsruimte op de locatie Eindhovenseweg 50a is, in gebruik voor opslag van goederen. Statische opslag zou hier aanvaardbaar kunnen zijn, mits die bedrijfsactiviteit kan worden geschaard onder milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (zie Bijlage 3 bij de regels van dit bestemmingsplan) en voldaan wordt aan de bepalingen uit de IOV (o.a. landschappelijke kwaliteitsverbetering).

Op Esp 4/4c worden geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend. De voormalige bedrijfsruimten en de aansluitende gronden zijn sinds enkele jaren, in afwijking van de ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied nog van kracht zijnde agrarische bedrijfsbestemming (paardenhouderij), in gebruik voor het verrichten van research & development-activiteiten op het gebied van milieu en bouw, tevens vindt hier opslag plaats van gevaarlijke stoffen/gassen plaats in daartoe bestemde voorzieningen.

Het gebied Esp Noord kan worden gekenmerkt als een gemengde plattelands-economie. De locatie Esp 4/4c maakt geen deel uit van een kern in landelijk gebied. Gelet op de aard en omvang van de huidige bedrijfsactiviteiten is het bedrijf gekwalificeerd als een categorie 3.1

bedrijf (SBI-2008: 41, 42, 43 aannemersbedrijf met werkplaats >1.000 m$^{2)}$. Het gaat hier om een bestaand bouwperceel (agrarisch bouwblok) met een oppervlakte van 5.813 m^2. Daardoor wordt niet voldaan aan de primaire voorwaarden voor niet-agrarische functies binnen de ruimtelijke structuur *'Gmlgb'*. Niet onderzocht is of aan de overige voorwaarden wordt voldaan. Die voorwaarden houden o.a. in dat:

- verzekerd is dat de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- het aantal zelfstandige niet-agrarische bedrijven op dit bouwperceel niet meer bedraagt dan één;
- geen sprake is van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m^2;
- aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op lange termijn past binnen de maximaal toegestane omvang van 5.000 m^2 en dat de niet-agrarische activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Ook kan, aldus de IOV, een bestemmingsplan voorzien in uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie binnen de structuur *'Gmlgb'* waarbij wordt afgeweken van de maximaal toegestane omvang van 5.000 m^2, de maximaal toegestane milieucategorie en de eis dat de activiteit niet mag leiden tot een grootschalige ontwikkeling. Wel moet dan (in de toelichting) verantwoord worden dat de uitbreiding in redelijke verhouding staat tot enerzijds de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers en de vereiste zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit anderzijds.

In principe is het toekennen van een positieve bedrijvenbestemming, gelet op de IOV, mogelijk. Het bestemmingsvlak dient zich uit te strekken tot de onbebouwde gronden die in gebruik zijn voor parkeren en buitenopslag. De oppervlakte van het bouwvlak zal dan naar alle waarschijnlijkheid de maat van 5.000 m^2 en de toegestane bedrijfscategorie van maximaal 3 overschrijden.

De gewenste afstand tussen een categorie 3.1 bedrijf en een gevoelige bestemming dient tenminste 50 meter bedragen. In dit geval bedraagt de kortste afstand ten opzichte van de meest nabijgelegen gevoelige bestemming (de niet tot het bedrijf behorende woning $_{\text{Esp 4a}}$) circa 80 meter. Buitenopslag en de boogtentconstructie zijn sowieso (landschappelijk gezien) ongewenst. Het geschikt maken van de woonboerderij als groepsaccommodatie ten behoeve van de huisvesting van werknemers ten behoeve van dit niet-agrarische bedrijf verdraagt zich niet met de bestemming en de IOV. Ook de aanwezigheid van de boogtentconstructie voor de bouw van een carnavalswagen is hiermee in strijd en ongewenst. De betrokken ondernemer heeft verder aangegeven behoefte te hebben aan uitbreiding van de kantoorbebouwing en een nieuwe bedrijfsruimte met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 1.500 m^2.

Hoewel, zoals hiervoor uiteen gezet, het op grond van het provinciale ruimtelijke beleid onder voorwaarden mogelijk is het bedrijf $_{\text{Esp 4/4c}}$ te voorzien van een positieve bestemming wordt dit nu niet gewenst geacht. Deze locatie is gelegen binnen het in de toekomst nog te ontwikkelen gebied Esp Noord (infra, groen en bedrijventerrein). Esp Noord is aangewezen tot een zoekgebied van circa 60 hectare, waarvan netto 20 hectare bedrijventerrein wordt. De ontwikkeling kan pas na 2025 plaatsvinden, het wordt een integrale gebiedsontwikkeling waarbij de groenstructuur, verkeersontsluiting en bedrijventerrein-ontwikkeling in directe samenhang met Ekkersrijt Oost en het bestaande bedrijventerrein Esp (zuid) wordt opgepakt. Dit om te komen tot een goed afgewogen integrale gebiedsontwikkeling. De allocatie van bedrijventerrein Esp Noord is nog niet bekend. De ontwikkeling tot bedrijventerrein staat in de regionale programmering 2016 SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven 2016) op 'oranje' (= on hold). Het beoogde segment wordt *'modern gemengd'** gelijk aan het segment wat nu geldt voor het bestaande bedrijventerrein Esp (zuid); mogelijk kan dit nog veranderen. Op basis van daadwerkelijke behoefte aan bedrijventerreinen wordt in SGE-verband bekeken of een beoogd bedrijventerrein van 'oranje' op 'groen' komt; dit wordt samen met de 9 gemeenten van het SGE (conform de regels van het convenant stedelijk gebied 2013) afgestemd en vastgesteld volgens de in december 2017 gemaakte programmeringsafspraken SGE bedrijventerreinen. Planologische inpassing van de huidige bedrijfsactiviteiten op $_{\text{Esp 4/4c}}$ dient voorafgegaan te worden door een regionale instemming om een klein gedeelte van Esp Noord al op 'groen' te zetten. Daarbij zou het dienen te passen in het beoogde segment, maar dit laatste staat nog niet vast. Of het huidige illegaal

gevestigde bedrijf Esp 4/4c in het toekomstige bedrijventerrein Esp Noord kan worden ingepast kan nog niet beantwoord worden omdat ten aanzien van Esp Noord nog een integrale afweging moet plaatsvinden over infrastructuur, groen en bedrijventerrein. Vanuit de programmeringsafspraken is er momenteel geen aanleiding om Esp Noord van 'oranje' op 'groen' te zetten.

Wat de ruimtelijk/planologisch relevante aspecten van het te ontwikkelen bedrijventerrein betreft is onder andere nog het volgende van belang. De IOV wijst het gebied Esp Noord aan tot '*verstedelijking afweegbaar*'. Dit in verband met de beoogde ontwikkeling tot bedrijventerrein. Dit houdt onder andere in, dat bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden met een verbinding tussen de aan de noord-westzijde van het gebied Esp gelegen ruimtelijke structuur 'NNB' en de aan de oostzijde van het aangrenzende gebied Bokt gelegen ruimtelijke structuur '*Grblml*'. De situering ervan, vormgeving en afmetingen van deze te realiseren groene verbinding is nog niet bekend.
De 5 grootste steden in Brabant (B5-gemeenten) werken al jaren samen met andere partijen, aan de ontwikkeling van natuur in en rond de stad. In het stedelijke gebied is groen inmiddels een integraal onderdeel geworden van ruimtelijke ontwikkelingen als wonen, werken, recreatie, waterbeheer en zorg voor het milieu. Ook is er groeiende aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptie en stadsecologie. Natuur in en om de stad is immers een onlosmakelijk onderdeel geworden van het 'NNB', waarbij groen in steden waardevolle schakels zijn geworden binnen het regionale netwerk van groengebieden. De B5-gemeenten zetten voor de komende jaren in op een forse investering in nieuwe natuur waardoor concreet wordt bijgedragen aan het versneld realiseren van het 'NNB'. Zo is het gebied Esp Noord in overleg met de provincie en de B5-gemeenten aangewezen tot zoekgebied voor realisatie van het *'NNB'*. De afspraken zijn vastgelegd in het zogenaamde 'Bod' en opgenomen in het Groenbeleidsplan 2017 van gemeente Eindhoven.

Esp Noord is in het Groenbeleidsplan 2017 voorzien van de aanduiding ruimtelijke strategie: 'Integrale ontwikkeling rood – groen'. Deze strategie is van toepassing op gebieden met een gelijktijdige integrale ontwikkeling van groene en rode functies, waarbij het accent ligt op het behoud en de ontwikkeling van zowel groene functies van bijzondere kwaliteit als van stedelijke functies zoals wonen en werken. Er wordt - op structuurplanniveau - een verweving van stad en natuur nagestreefd, waarbij de rode ontwikkeling een hoogwaardige uitstraling heeft en de kosten van de groene ontwikkeling draagt. Hierbij wordt uitgegaan van een verdeling van 60% groen en 40% rood. Onder rood wordt niet alleen bebouwing verstaan, maar onder andere ook verharding voor wegen en parkeren. De rode clusters zijn duidelijk afgebakend in het kwetsbare oorspronkelijk landschap. De ontwikkeling straalt respect uit voor cultuurhistorische en ecologische waarden en kan deze zelfs door een goede inrichting versterken. Ook biedt de ontwikkeling kansen om in te spelen op de klimaatopgave, bijvoorbeeld met duurzame gebouwen waar een synergie ontstaat tussen waterberging, zonne-energie en groene daken en gevels. De transitie die in deze gebieden plaatsvindt, biedt ook perspectief voor innovatie zoals op het gebied van samenwerking. Een voorwaarde is de openbare toegankelijkheid van het groen, in open verbinding met de groene wiggen. Fiets- en wandelpaden, picknicktafels, bankjes etc. maken het een aantrekkelijk gebied voor zowel bewoners, werknemers als recreanten. Uiteindelijk is het doel een verweving van twee ogenschijnlijk niet verenigbare elementen tot een gelijkwaardige symbiose.

De exacte ruimtelijke verdeling van functies moet in dit gebied nog plaatsvinden. Als de ruimtelijke verdeling van rood en groen is bepaald, krijgt het gebied een andere strategie. De nieuwe strategie voor de rode clusters is 'Stad, groen beeldbepalend' en voor de groene clusters geldt een groene strategie: 'Structureel stadsgroen', 'Multifunctioneel groen' of 'Natuur en landschap'. De definitieve strategie is afhankelijk van de inrichting van het gebied en de eventuele positie in het 'NNB'. Er kan nu dus ook nog geen uitspraak worden gedaan of de locatie Esp 4/4c daarvoor een belemmering zou kunnen zijn, laat staan of deze locatie nu al vooruitlopend op de ontwikkeling van dit bedrijventerrein ruimtelijk gezien aanvaardbaar of gewenst is.

Gezien het vorenstaande achten wij het niet gewenst de locatie Esp 4/4c in dit stadium te voorzien van een passende (positieve) niet-agrarische bedrijfsbestemming. In het nieuwe plan zal aan deze locatie een bestemming worden toegekend die inhoudelijk vergelijkbaar is met de geldende (agrarische) bestemming.

Bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in strijd met het goedkeuringsbesluit omtrent het bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Bokt 10 was ingevolge het door de raad in 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' voorzien van de bestemming '*Niet agrarische bedrijven (vleesverwerking, stalling en opslag)*'. Die bestemming was destijds afgestemd op het feitelijk gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Gezien het toenmalige streekplanbeleid hebben Gedeputeerde Staten destijds besloten aan die bestemming geen goedkeuring te verlenen, omdat geen duidelijke afweging was gemaakt bij het toekennen van de bestemming. Niet was meegewogen of handhaving van het agrarisch bedrijf of een passende recreatieve functie tot de mogelijkheden behoorde. Vanwege de ligging dicht tegen het Dommeldal, in de beschermingszone van een natte natuurparel, achtte het provinciaal college voortzetting van een agrarisch bedrijf of een intensieve recreatieve functie hier niet wenselijk en werd beperking van de bebouwing en minder intensief gebruik meer voor de hand liggend geacht. Daarom werd aan het ontbreken van die afweging geen overwegende betekenis toegekend. Hoewel het niet onmogelijk werd geacht om 'stalling en opslag' ter plaatse aanvaardbaar te achten meenden Gedeputeerde Staten dat die begrippen zodanig algemeen waren geformuleerd, dat ook ongewenste vormen van stalling en opslag mogelijk waren; Bovendien werd de ingevolge het (toentertijd van kracht zijnde) streekplanbeleid toegestane maximale oppervlakte van 1.000 m^2 overschreden. Volgens de vastgestelde bestemmingsplanregeling zou het toegestaan zijn om 'vleesverwerking' als zelfstandige functie uit te oefenen en niet als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Dit werd als strijdig met het streekplan beoordeeld omdat, aldus het provinciaal college, vleesverwerkende bedrijven, anders dan als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, dienden te worden gevestigd op een bedrijventerrein.

De bestaande (voormalige agrarische) opstallen op dit voormalige agrarisch bouwperceel zijn (nog steeds) in gebruik voor verhuur van een ruimte voor statische opslag van goederen en de eigenaar zelf heeft in een gedeelte ervan in gebruik voor verwerking van vleesproducten. De eigenaar heeft verzocht deze activiteiten in de huidige omvang ook gedurende de nieuwe planperiode te mogen voortzetten. De locatie is gelegen binnen de structuur *Groenblauwe mantel*. De vleesverwerkingsactiviteit (SBI-2008: 101/102) wordt aangemerkt als een categorie 3.2 - activiteit en het gebruik van de gebouwen voor verhuur van opslagruimte (SBI-2008: 52109) als een categorie 2 - activiteit. De eigenaar heeft verklaard voor verwerving van zijn inkomen afhankelijk te zijn van de verhuur van opslagruimte. Hij is wel bereid ingeval het niet mogelijk is om de vleesverwerkingsactiviteit 'in te passen' in het nieuwe plan, zich daarbij neer te leggen en die activiteit te beëindigen.

Adres bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in strijd met goedkeurings- besluit bestemmings- plan Buitengebied	**Huidigebedrijfsactiviteit / SBI-2008 / bedrijfscategorie (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' editie2009)**	**Structuur IOV**	**Aanduiding IOV**
Bokt 10	vleesverwerking / SBI: 101/102 / cat. 3.2 opslagruimte verhuur / SBI: 52109 / cat. 2	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Behoud en herstel watersystemen Cultuurhistorisch vlak Beperkingen veehouderijen

Bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied

In het plangebied bevinden zich verder diverse bedrijven dan wel is sprake van bedrijfsactiviteiten die geen enkele relatie hebben met of zijn gebonden aan de primaire ruimtelijke doelstellingen van het buitengebied, namelijk landbouw, natuur, landschap en recreatie. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn de locaties waar zich dergelijke bedrijven (nog steeds) bevinden voorzien van een concreet op die specifieke functie toegespitste bestemming. De maximaal toegestane oppervlakte aan

bedrijfsbebouwing is daarin per bedrijf vastgelegd. Het betreft:

Adres bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten welke positief zijn bestemd in het geldend bestemmingsplan Buitengebied	**Bedrijfsactiviteit** en SBI-2008 / bedrijfsca-tegorie (VNG-brochure 'Bedrijven en milieu-zonering' editie2009)**	**Bebouwde oppervlakte (in m^2) in gebruik voor activiteit *****	**Structuur IOV**	**Aanduiding IOV**
Binckhorst	gemaal		Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Verstedelijking afweegbaar Boringsvrije zone Reservering waterberging Beperkingen veehouderijen
Collseweg naast nr. 4a	antiekhandel/-verkoop (47 / cat.1) thans detailhandel in woninginrichtingproducten	530	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Regionale waterberging Beperkingen veehouderijen
Charles Roelslaan 2	gemeentewerf (381 / cat. 3.1)	990	Groenblauwe mantel	Verstedelijking afweegbaar Behoud en herstel watersystemen Boringsvrije zone Grondwaterbe-schermingsgebied Reservering waterberging
Eindhovenseweg 44	hondenkennel/-fokkerij (0149 / cat. 3.1)	390	Gemengd landelijk gebied	Verstedelijking afweegbaar Beperkingen veehouderijen
Genneperweg 201	stroomverdeelstation		Groenblauwe mantel	Verstedelijking afweegbaar Boringsvrije zone Grondwaterbe-schermingsgebied Beperkingen veehouderijen
Loostraat 9	tuincentrum (4752 / cat. 2)	345	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Regionale waterberging Beperkingen veehouderijen

Oude Doornakkersweg 2	tuincentrum (4752 / cat. 2)	2730	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Beperkingen veehouderijen
Van Oldenbarneveltlaan 1	rioolwaterzuiveringsinstallatie		Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Verstedelijking afweegbaar Beperkingen veehouderijen
Vensedijk	waterwinning		Gemengd landelijk gebied	Verstedelijking afweegbaar Waterwingebied Boringsvrije zone Beperkingen veehouderijen
Theo Koomenlaan 7	kantoor (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82 / cat. 1)	130	Groenblauwe mantel	verstedelijking afweegbaar Boringsvrije zone Grondwaterbe-schermingsgebied Reservering waterberging Beperkingen veehouderijen
Velddoornweg 1 en 3	rioolverdeelstation		Natuurnet- werk Brabant	Verstedelijking afweegbaar Boringsvrije zone Grondwater-beschermings- gebied Beperkingen veehouderijen
Wolvendijk 23	montage (26, 28, 33/cat. 2) en vuurwerkhandel (4778 / cat. 1)	150	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Reservering waterberging Beperkingen veehouderijen
Wolvendijk 2/2a	houtverwerking	890	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Behoud en herstel watersystemen
Wolvendijk 25	keuken- en badkamerhandel (47 / cat. 1)	500	Groenblauwe mantel	Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant Reservering waterberging Beperkingen

				veehouderijen

Met het oog op de rechtszekerheid is ook in dit nieuwe bestemmingsplan met de belangen van de in de tabel genoemde in planologisch opzicht legale bedrijven/bedrijfsactiviteiten rekening gehouden en zijn deze voorzien van de bestemming '*Bedrijf*' (eventueel) met bouwvlak en bijbehorende bouwregels. Elk bedrijf heeft een op de aard van de activiteit afgestemde specifieke functieaanduiding gekregen/behouden.

3.11 Horeca

Het “Horecabeleidsplan Gemeente Eindhoven – Kennis maken met een gastvrije stad” (vastgesteld 11 maart 2014) gaat niet specifiek in op het buitengebied van de stad. Voor het centrum, werklocaties, ontwikkelingsgebieden en 'echte' woonwijken is het horecabeleidsplan uitgesproken. Binnen de woonwijken wordt echter een aantal locaties of typen gebieden genoemd die, in termen van het horecabeleidsplan, als '*toelatingsgebied*' worden aangemerkt. Dit betekent dat per aanvraag wordt bezien of nieuwe horeca of uitbreiding van bestaande horeca hier inpasbaar is, afhankelijk van infrastructuur, woonbelangen, levendigheid, leefbaarheid, milieu-aspecten etc. De locaties en typen gebieden die in woonwijken worden onderscheiden zijn winkelcentra/-gebieden, parken, sportconcentratiegebieden, scholen, culturele instellingen en sportverenigingen.

Het ligt voor de hand om ook het buitengebied als toelatingsgebied te beschouwen. Bepaalde concepten kunnen immers een duidelijke toevoeging betekenen aan het horeca- en recreatieve aanbod in Eindhoven betekenen. Een (bescheiden) horeca-inrichting kan een bepaald gebied een meerwaarde geven. Diverse bestaande horecagelegenheden in parken en recreatiegebieden bewijzen dit. Een horeca-inrichting moet zich verhouden met de omgeving. De exploitatie van een horeca-inrichting mag wel een autonome functie hebben maar mag geen onevenredige afbreuk doen aan de (gebruiks)waarden van de omgeving. Dit betekent onder meer dat zaken zoals bereikbaarheid, parkeren, afval, bevoorrading en geluid grenzen stellen aan de mogelijkheden evenals de specifieke (ruimtelijke) waarden en kwaliteiten van het gebied. Slechts bestaande bouwpercelen gelegen binnen de structuren '*Groenblauwe mantel*' en '*Gemengd landelijk gebied*' komen voor dergelijke nieuwe zelfstandige horecafuncties (dit ter onderscheiding van horecavoorzieningen die gerelateerd zijn aan een hoofdfunctie maar die qua aard en omvang daaraan ondergeschikt zijn) in aanmerking en dient voldaan te worden aan bepaalde voorwaarden ten aanzien van niet-agrarische functies zoals beschreven in de VrNB. Ook bevat die VrNB voorwaarden voor uitbreiding van reeds bestaande horecafuncties. Gezien de impact die een dergelijk bedrijf zou kunnen hebben op de belangen van de omgeving en de ruimtelijke waarden en kwaliteiten is in dit nieuwe bestemmingsplan vooralsnog geen regeling getroffen die voorziet in de mogelijkheid tot nieuwvestiging van autonome horecabedrijven op bestaande bouwpercelen.

In het plangebied bevinden zich 6 autonome horecabedrijven:

Naam horecabedrijf	**adres**	**aard activiteiten**
Mispelhoef	Oirschotsedijk 9	hotel/café/restaurant/
Van der Valk Hotel Eindhoven	Aalsterweg 322	hotel/café/restaurant/casino/ sport en wellness
Novotel Eindhoven	Anthony Fokkerweg 101	hotel/café/restaurant/sport en wellness
Parkpaviljoen Philips de Jongh	Oirschotsedijk 2	café/restaurant
Kiosk Philips van Lenneppark	Oude Vensedijk 5	kiosk
Paviljoen Genneper Parken	Antoon Coolenlaan 2a	café/restaurant

Net als in het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied zijn in dit nieuwe bestemmingsplan deze locaties voorzien van een positieve bestemming '*Horeca*' met een specifieke functieaanduiding toegespitst op aard van de activiteiten en met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik van een passende bebouwingsregeling. De bouwregels sluiten aan op die van de geldende bestemming. Alleen het Paviljoen Genneper Parken is niet

voorzien van de bestemming '*Horeca*'. Dit horecabedrijf maakt namelijk deel uit van een dagrecreatieve functie (midgetgolf) waaraan de bestemming '*Recreatie*' is toegekend. Omdat deze horecafunctie niet enkel dienstbaar is aan de midgetgolf is op de verbeelding een specifieke functieaanduiding '*horeca*' opgenomen teneinde de relatie met de bestemming '*Recreatie*' (midgetgolf) te duiden.

3.12 Wonen

Bedrijfswoningen

Alle agrarische bedrijven in het plangebied beschikken over een (agrarische) bedrijfswoning. Het nu nog geldende bestemmingsplan Buitengebied (2006) bevat geen mogelijkheden voor de bouw van een tweede bedrijfswoning. Ook het provinciaal beleid (IOV) verzet zich tegen het mogelijk maken van meer dan één bedrijfswoning per bedrijf.

Bedrijfswoningen genieten geen wettelijke bescherming tegen geur en geluid van de op het eigen bedrijf uitgeoefende agrarische activiteiten. Voor dergelijke woningen (in vergelijking met andere geurgevoelige objecten) geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) wel een verlaagd beschermingsniveau tegen geurhinder afkomstig van een andere veehouderij.

Voormalige agrarische bedrijfswoningen

Wet plattelandswoning

Sinds het van kracht worden van de Wet plattelandswoningen (op 1 januari 2013) en het gewijzigde Activiteitenbesluit (op 1 maart 2014) is het juridisch mogelijk om te voorzien in een zogenoemde 'plattelandswoningen'. Een *plattelandswoning* is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het (naast-/achtergelegen) bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk, omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De juridische regeling geeft ook aan, dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend. In een bestemmingsplan blijft de bestemming van de woning dus agrarisch, maar de woning krijgt een specifieke aanduiding (veelal: 'Plattelandswoning'). En hoewel de woning privaatrechtelijk/kadastraal wordt afgesplitst, blijft de plattelandswoning op grond van het bestemmingsplan dus nog steeds onderdeel uitmaken van het de agrarische inrichting (en wordt niet beschermd tegen de milieuemissie van deze inrichting). Bij de afweging of sprake is van een duurzame oplossing en of een plattelandswoning wenselijk is (ook voor de mogelijkheden voor de lange termijn), moet voor de woning ook beoordeeld worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (o.a. qua geurbelasting, geluid en luchtkwaliteit). Dit betreft maatwerk. Overigens is de kwalificatie 'plattelandswoning' niet van betekenis voor de beoordeling van de ontwikkelingen van andere bedrijven.

Omschakelen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming

Agrarische bedrijfswoningen komen ook "vrij” als de agrarische bedrijfsexploitatie ter plekke is beëindigd. Het instandhouden van een agrarisch bouwvlak met agrarische bedrijfswoning, zonder dat daar feitelijk nog een agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd, werkt verval in de hand en is daarom onwenselijk. Het is mogelijkheid om - onder voorwaarden - de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Daarbij moet ook voldaan worden aan de provinciale regels, waaronder kwaliteitsverbetering landschap (zie 3.3.3.2). Dit betreft maatwerk.

Reguliere woningen

Het aantal burgerwoningen in het buitengebied van Eindhoven is in de loop van de tweede helft van de vorige eeuw toegenomen. Sinds het begin van deze eeuw is dit vrijwel tot stilstand gekomen. Het toevoegen van nieuwe bestemmingen, op grond waarvan het mogelijk was om burgerwoningen te kunnen bouwen was ook al in de bestemmingsplannen die betrekking hadden op het buitengebied uitgesloten. Dit uitgangspunt geldt ook nu nog, omdat verdere verstening van het buitengebied onwenselijk wordt geacht en zoveel mogelijk moet worden tegengegaan. Dit ook overeenkomstig de provinciale regels (zie 3.3.3.5), op grond waarvan alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Een andere grond voor dit uitgangspunt is, dat de functie wonen (voor burgers) geen directe relatie heeft met de primaire belangen van het buitengebied en zelfs die belangen zou kunnen schaden. De woningen die in het geldende bestemmingsplan al als zodanig waren bestemd krijgen ook in dit nieuwe plan een vergelijkbare bestemming en bouwregels. In bepaalde gevallen is de omvang van het bestemmingsvlak enigszins aangepast zulks met het oog op een goede afstemming met de provinciale ruimtelijke structuren of om recht te doen aan de eigendomsverhoudingen.

Splitsing in meerdere woonfuncties

Het toevoegen van extra zelfstandige woonfuncties door bestaande woningen te splitsen is alleen aanvaardbaar, als daarmee het belang van het behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is gediend. Dit overeenkomstig de provinciale regels (zie 3.3.3.5).

Recreatiewoningen

Woningen louter voor recreatief gebruik komen in het plangebied niet voor.

Woonwagens

In het plangebied bevinden zich locaties die zijn ingericht met standplaatsen voor woonwagens en/of woonwagenwoningen. De locaties zijn gelegen aan de Welschapsedijk, Heezerweg, Anconalaan en de Oude Doornakkersweg. De locaties Welschapsedijk en Heezerweg waren niet begrepen in het geldend bestemmingsplan Buitengebied, maar in respectievelijk het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Strijp 1998' en in het bestemmingsplan 'I Verspreide woonwagenlocaties' .

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 12 juli 2018 het *'Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid'* bekend gemaakt. Dit beleidskader steunt op uitspraken van het College van de Rechten van de Mens, het Europees Hof voor de Rechten van de Mens en de Nationale ombudsman. Het College oordeelde al in 2014, dat woonwagenbewoners worden gediscrimineerd als de gemeente een uitsterfbeleid voert als het gaat om het aantal beschikbare woonwagenstandplaatsen. In dit bestemmingsplan is géén sprake van een uitsterfbeleid. Voor de bestaande locaties is voorzien in één bestemming en bebouwingsregeling die vergelijkbaar is met de nu nog van toepassing zijnde bestemmingen. Het maximum aantal woonwagenstandplaatsen is per locatie (wederom) vastgelegd. Dit overeenkomstig de provinciale regels (IOV).

3.13 Detailhandel

Op 15 december 2015 heeft gemeenteraad de Eindhovense detailhandelsnota “Wie kiest, wordt gekozen” vastgesteld. Zoals in § 3.4.2 van deze toelichting beschreven heeft de detailhandelssector te maken met veel veranderingen. De veranderingen raken de consument, de ondernemer en de vastgoedeigenaar. Het is zaak om uit deze veranderingen een positieve impuls te halen. De veranderende markt zorgt immers ook voor nieuwe kansen die goede winkelgebieden verder kunnen versterken. Zeker voor een stad als Eindhoven is het belangrijk om gewenste initiatieven een plek te geven binnen de structuur. In de detailhandelsnota worden duidelijke keuzes gemaakt over waar welke vormen van detailhandel zijn toegestaan en waar niet. In de nota, waarvan de focus ligt op het bestaand stedelijk gebied, wordt eerst ingegaan op verschillende onderdelen. Vervolgens wordt per stadsdeel de positie en het perspectief van alle winkelcentra beschreven.

Beleid op onderdelen

Op onderdelen is de detailhandel aan grote veranderingen onderhevig. De volgende onderdelen zijn nadrukkelijk opnieuw tegen het licht gehouden:

- Perifere detailhandel
  De oorsprong van perifere detailhandel is gelegen in de aard en omvang van de artikelen. Winkels die vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben, krijgen ruimte in de daarvoor benoemde gebieden buiten reguliere winkelcentra. In de loop der jaren is de aard en omvang van de assortimenten op perifere locaties wel sterk gewijzigd. Mede vanwege gunstigere marges is de nadruk steeds meer komen te liggen op niet-volumineuze assortimenten en branchevreemde artikelen. Onderscheid met aanbod in centrumgebieden is kleiner geworden. Ongebreidelde mogelijkheden op (bestaande en nieuwe) perifere locaties leiden echter tot sterke wijziging van de bestaande winkelstructuur en kunnen de vitaliteit van een binnenstad, stadsdeel- of boodschappencentrum aantasten. Gelet op de grote ruimtelijke, economische en maatschappelijke belangen, is dit in veel gevallen niet gewenst. Bij elke verruiming van beleid is dan ook steeds een afweging nodig van de gevolgen voor de bestaande en beoogde winkelstructuur. Centraal staat de uitdaging om de dynamiek op een verantwoorde wijze te faciliteren. Perifere detailhandel dient op een beperkt aantal aangewezen locaties ruimtelijk geclusterd te worden. Waar mogelijk en wenselijk (waarbij gedacht kan worden aan voldoende infrastructuur, maar ook potentiële overlast voor woongebieden), wordt met deze detailhandel aansluiting gezocht bij bestaande perifere winkelgebieden. In Eindhoven zijn dit Koopcentrum De Hurk, De Kade (Kanaaldijk-Noord) en Bisschop Bekkerslaan (De Tempel). Gezien de positie en het perspectief van Ekkersrijt wordt zeer weloverwogen omgegaan met uitbreiding van het perifere detailhandelsaanbod.
- Detailhandel op bedrijventerreinen
  Vanuit het bedrijventerreinenbeleid is het ‘zuiver’ houden van bedrijventerreinen van belang. Bedrijventerreinen zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten die niet in woon- en/of centrumgebieden gewenst zijn vanwege hun impact op de omgeving. In principe is detailhandel op bedrijventerreinen niet toegestaan. Wel is productiegebonden detailhandel toegestaan. Dit sluit aan bij de ambitie van Eindhoven om ruimte te bieden aan experimenten en ondernemerschap. Voor productiegebonden detailhandel op bedrijventerreinen geldt als uitgangspunt dat dit ondergeschikt blijft aan de bedrijfsactiviteiten. Bovendien mag het geen afbreuk doen of beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven op het bedrijventerrein. De voorkeur gaat er naar uit dat er geen showroom bij een bedrijf komt. Bedrijven kunnen hun verkoopbare goederen via daarvoor bestemde locaties (winkelpanden) aanbieden. Indien er toch de wens, nut en/of noodzaak is om producten ter plekke te tonen, dan mag hier in principe maximaal 20% van het totale bedrijfsoppervlak voor worden gebruikt, met een maximum van 200 m². Vanwege de diversiteit van de initiatieven, dient elk initiatief echter afzonderlijk beoordeeld te worden op eventuele (structuurverstorende) effecten voor de perspectiefrijke winkelgebieden in Eindhoven en het betreffende bedrijventerrein. Bovendien moet een initiatief voldoen aan het meest recente beleid op het gebied van externe veiligheid.

- Megasupermarkten
  Vanwege de mogelijke effecten van Megasupermarkten op de voorzieningenstructuur, met name op de winkelcentra die een belangrijke functie op het gebied van boodschappen doen hebben, wordt solitaire vestiging van megasupermarkten niet toegestaan. Evenmin als de vestiging van dergelijke supermarkten op perifere detailhandelslocaties. Vestiging van een nieuwe megasupermarkt op een nieuwe locatie heeft met name gevolgen op buurt- en wijkniveau. Juist vanwege het feit dat deze buurt- en wijkstructuur zo zorgvuldig is opgebouwd en de inwoners beschikken over een supermarkt in de directe woonomgeving, is het behoud en de versterking hiervan uitgangspunt. In alle gevallen is de uiteindelijke locatie natuurlijk cruciaal voor de effecten. Inpassing van een megasupermarkt in de bestaande reguliere winkelcentra behoort tot de mogelijkheden. Reëler lijkt de kans dat een bestaande supermarkt uitbreidt tot grootschalige supermarkt. Een dergelijk initiatief (uitbreiding tot of nieuwvestiging van een megasupermarkt) in een van de bestaande winkelcentra wordt beoordeeld op de mogelijke effecten op het perspectief van de tot de structuur behorende winkelgebieden. Slechts wanneer geen structuur verstorende effecten worden verwacht, kan worden meegewerkt aan het initiatief. Dit is in lijn met Europees (Europese Dienstenrichtlijn), landelijk en provinciaal beleid (ladder voor duurzame verstedelijking).
- Internethandel
  Met de komst van internethandel is een nieuw type bedrijf ontstaan met bijbehorende kenmerken. We maken onderscheid tussen twee typen internethandel:
  a. Internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid
     Bij deze vorm van internethandel is er geen contact tussen internetwinkel en klant. Alle klantencontacten met de klant en de verzending van de goederen gebeurt uitsluitend via het internet of per post. Deze vorm van internethandel wordt in ruimtelijke zin niet aangemerkt als detailhandel. Zij kunnen voorkomen als uitsluitend kantoor maar ook als bezorgdienst. Locaties waar deze kantoorachtige internethandel zich kan vestigen zijn: bedrijventerreinen, kantoorlocaties, woonwijken (kleinschalig en mits zij geen overlast bezorgen), buitengebied en PDV-locaties. Locaties waar internet bezorgdiensten zich zouden kunnen vestigen zijn bedrijventerreinen, kantoorlocaties en PDV-locaties.
  b. Internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid
     Hier kan de klant de internethandel bezoeken om de bestelde artikelen af te halen, te retourneren (de zogenaamde afhaalpunten). Daarnaast zijn er ook afhaalpunten waar ook andere zaken mogelijk zijn, zoals het presenteren, kopen, bestellen en omruilen van artikelen (de webwinkel).
     - Een afhaalpunt is een vorm van internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid, en wordt juridisch-planologisch aangemerkt als detailhandel. Dat wil zeggen dat afhaalpunten in principe ingepast kunnen worden op (de vele) locaties waar reeds een detailhandelsbestemming op zit. Door deze benadering is het mogelijk om grip te houden op de verdere ontwikkeling van dit fenomeen. Zelfstandige afhaalpunten, ook wel Pick-Up-Points, kunnen alleen of geclusterd (meerdere afhaalpunten dus) gevestigd worden. Door clustering kunnen verkeersstromen beter geconcentreerd worden.
     - Webwinkels (waar ook artikelen gepresenteerd worden en/of waar men ook niet via internet bestelde artikelen kan kopen) beschouwen we als detailhandel. Ter voorkoming van ongewenste concurrentie op ruimtelijke aspecten zoals bereikbaarheid, parkeren of gebiedsbestemming bieden we voor deze vorm van detailhandel alleen mogelijkheden in winkelcentra en (mits passend in branchering) op PDV-locaties.

- Kringloopbedrijven en –winkels
  Kringloopwinkels (oftewel tweedehands winkels) richten zicht op het verhandelen van nog bruikbare artikelen die via diverse kanalen worden verkregen. Daarnaast is er een bedrijfstak ontstaan die zich het best laat benoemen als kringloopbedrijven. Deze richten zich op het opruimen van boedels waarbij vervolgens, in het bedrijf, bruikbare en onbruikbare zaken van elkaar worden gescheiden en bovendien artikelen die nog bruikbaar gemaakt kunnen worden, worden opgeknapt of verwerkt tot grondstof of 'halffabricaat'. Kringloopbedrijven hebben daardoor een andere ruimtelijke impact op hun omgeving dan kringloopwinkels / tweedehands winkels. Vanwege de koppeling van de verkoop met andere bedrijfsmatige activiteiten en het doelgerichte bezoek door consumenten, is de vestiging van kringloopbedrijven op bedrijventerreinen min of meer gemeengoed geworden. Voor kringloopbedrijven geldt dan ook dezelfde beleidslijn als voor perifere detailhandel. Kringloopbedrijven zijn op de reguliere PDV-locaties (categorie III) toegestaan voor wat betreft hun detailhandelsactiviteiten, omdat het aanbod voor een zeer groot deel voor “in en om het huis” is. Verder kan de beleidslijn voor productiegebonden detailhandel op bedrijventerreinen een uitkomst bieden voor kringloopbedrijven. Kringloopwinkels (winkels in tweedehands goederen zonder het totaalconcept van inzamelen en verwerken/repareren) worden als detailhandel beschouwd. Mogelijkheden voor vestiging in Eindhoven worden hiervoor dan ook alleen geboden in winkelcentra en op de zgn. PDV-locaties (Cat. III, ook vanwege het grote aandeel “in en om het huis”).
- Trafficlocaties
  Trafficlocaties (stations, ziekenhuizen, campussen, tankstations) worden een steeds belangrijkere aankoopplaats. Detailhandel op dergelijke locaties past dan ook binnen de huidige trends en ontwikkelingen. Omvang en invulling hiervan moeten passen bij de functie van de locatie en het gebied en is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit. De detailhandel dient dus hoofdzakelijk gericht te zijn op de reizigers / forensen of werknemers / studenten op de locatie en mag niet concurreren met de reguliere winkelgebieden. Denk hierbij aan mandjeswinkels of micromarkten (onbemande gemakswinkels met bijv. gekoelde drank en versartikelen). Het vestigen van afhaalpunten op deze locaties is mogelijk. Voor trafficlocaties geldt dat vanwege de diversiteit in verschijningsvorm elk initiatief afzonderlijk beoordeeld wordt.
- Voormalige (buurt)winkelstrips
  De toekomstwaarde van (buurt)winkelstrips staat, met name door het veranderde consumentengedrag, sterk onder druk. Dit uit zich in een toenemende winkelleegstand en functiewijziging. Beleidsmatig wordt hier dan ook niet ingezet op behoud van de winkelfunctie. Voor het nog aanwezige winkelaanbod in de perspectief arme strip kan verplaatsing naar een nabijgelegen perspectiefrijk wijk- of buurtcentrum een optie zijn. De gemeentelijke doelstelling is in ieder geval behoud van ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van verpaupering. Het heeft de voorkeur dat de "plek" voor de buurt behouden blijft. Ervaringen in Eindhoven (b.v. Genderdal) en elders in Nederland hebben uitgewezen dat de meest duurzame oplossingen meestal uit het gebied zelf afkomstig zijn. Ook hier is echter de initiële rol van de gemeente het faciliteren van het gesprek tussen de belanghebbenden. Vervolgens moeten er keuzes gemaakt worden voor toekomstig gebruik, mede afhankelijk van ligging en kwaliteit van de bebouwing en de potentie in de omgeving.

- Winkelleegstand
  Leegstand van winkelpanden heeft diverse oorzaken, bestaat al langer en is een zichtbaar gevolg van de dynamiek in het winkellandschap. Leegstand is in de visie van de gemeente Eindhoven een maatschappelijk probleem wanneer de veiligheid in het geding komt of een dermate grote invloed op de directe omgeving heeft (zie ook paragraaf over voormalige (buurt)winkelstrips) dat hierdoor de vitaliteit van centrumgebieden onder druk komt te staan. Dat is immers niet altijd het geval. Zolang dat niet het geval is, is leegstand vooral een probleem van de eigenaar van het vastgoed. Het belang van leefbaarheid en waar mogelijk beperken van (mogelijke) leegstand is een van de uitgangspunten van de detailhandelsnota. Dat wordt gedaan door in eerste instantie scherpe keuzes te maken over waar we welke vormen van detailhandel een plek bieden en dus ook waar niet. Ook blijven we winkellocaties ruim bestemmen zodat verandering van functie eenvoudig blijft. Verder biedt de Stichting Middenstands- en Bedrijfshuisvesting (SMB) subsidie voor eigenaren of huurders die willen investeren in de uitstraling van hun pand. Een opgeknapt pand levert niet alleen meerwaarde op voor het bedrijf, maar zorgt ook voor het behoud van maatschappelijke en economische functies van de wijk waar het gevestigd is. Kortom, een positief effect voor het bedrijf en de omgeving.
- Bijzondere initiatieven
  In de toekomst kunnen en zullen zich kansen voordoen waarbij een nieuw (on brand) initiatief (Technologie, Design of Kennis), naar aard, reikwijdte en schaal, passend bij de ambities van Brainport Eindhoven zich wil vestigen op een locatie die daarvoor niet bestemd is. Een ondergeschikte vorm van detailhandel kan hier deel van uitmaken en valt dan ook buiten de daarvoor aangewezen locaties in de detailhandelsstructuur, zoals vastgelegd in deze nota. Het voorbeeld bij uitstek is Piet Hein Eek op Strijp R. In de detailhandelsnota zijn voorwaarden opgenomen waaronder dergelijke initiatieven kunnen worden toegestaan.

Detailhandel in het Buitengebied

Uitgangspunt voor het buitengebied is dat detailhandel niet is toegestaan. De Eindhovense detailhandelsnota “Wie kiest, wordt gekozen” is duidelijk over waar (welke vorm van) detailhandel is toegestaan. Deze nota is bedoeld om duidelijkheid te bieden aan partijen die actief zijn in de Eindhovense detailhandel en die dit willen worden. Zoals eerder al opgemerkt ligt se focus van deze nota op het bestaand stedelijk gebied. Door detailhandelsfuncties toe te staan in het buitengebied, wordt het gemeentelijk vastgestelde detailhandelsbeleid ondermijnd. De volgende uitgangspunten hebben ten grondslag gelegen aan het huidige detailhandelsbeleid:

- de vraag van de consument is leidend;
- compactheid winkelgebieden;
- type koopgedrag leidraad voor positionering winkelgebieden;
- belang leefbaarheid en beperken leegstand;
- duurzaam ruimtegebruik;
- vernieuwing faciliteren;
- randvoorwaarden kunnen verschillen per type winkelgebied.

Ook deze uitgangspunten ondersteunen het principe om geen detailhandel buiten het bestaand stedelijk gebied toe te staan. In de toekomst kunnen en zullen zich kansen voordoen waarbij een nieuw (on brand) initiatief (technologie, design of kennis) passend bij de ambities van Brainport Eindhoven zich wil vestigen op een locatie die daarvoor niet bestemd is. Een ondergeschikte vorm van detailhandel kan hiervan deel uitmaken en valt dan ook buiten de daarvoor aangewezen locaties in de detailhandelsstructuur. Onder voorwaarden zouden dergelijke initiatieven toch kunnen worden toegestaan middels een herziening van het bestemmingsplan. Voor dergelijke zogenaamde 'on brand' initiatieven dienen in ieder geval de volgende toetsingscriteria in acht te worden genomen:

- het nieuwe initiatief moet worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking';
- aangetoond dient te worden dat het initiatief een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in toename van keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat de branche zwak vertegenwoordigd is in Eindhoven. Ook kan er sprake zijn van een nieuw concept dat zich onderscheidt door kwaliteit, complementariteit, uniciteit, specialisatie en/of

gerichtheid op één of meer doelgroepen;
- aangetoond dient te worden dat het initiatief geen blijvende negatieve effecten heeft op de bestaande perspectiefrijke detailhandelsstructuur en/of de in de voorliggende nota aangegeven ontwikkeling daarvan;
- relatie met andere ruimtevragers (bedrijven, kantoren, wonen);
- regionale impact;
- de mate waarin het succes van het concept wordt bepaald door de specifieke locatie buiten de detailhandelsstructuur.

Vooralsnog is niet gebleken van concrete initiatieven daartoe. In dit nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal geen mogelijkheid worden opgenomen om om op bestaande bouwpercelen nieuwvestiging van zelfstandige detailhandelsfuncties toe te staan. Indien zich een dergelijk inititatief aandient dan heeft het de voorkeur daarvoor een afzonderlijk planologische besluitvormingstraject te doorlopen waarbij een zorgvuldige ruimtelijke belangenafweging kan plaatsvinden en waarbij het initiatief kan worden beschouwd in het licht van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Met de bestaande detailhandelsfuncties (zie o.a. § 3.10.3) die reeds als zodanig waren toegestaan op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan is in dit plan wel rekening gehouden.

3.14 Kabels en leidingen

3.14.1 Hoogspanningsleidingen

Door het plangebied bevinden zich verschillende bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen van Tennet. Deze leidingen behoeven bescherming en daartoe zijn deze leidingen voorzien van een dubbelbestemming met een bijbehorend beschermingsregime.

In § 3.2.3 van deze toelichting is reeds melding gemaakt van de bovengrondse hoogspanningsverbinding (380 kV leiding) die ingevolge het Barro in planologische zin bescherming behoeft.

3.14.2 Buisleidingen

Van Rijkswege zijn gebieden aangewezen waarbinnen zich buisleidingen bevinden. De ligging ervan is beschreven in § 3.2.3 van deze toelichting en in onderhavig bestemmingsplan zijn die stroken voorzien van een passende bestemming die bescherming biedt tegen ongewenste ingrepen. Het gaat om een strook parallel aan de noordzijde van het Eindhovensch kanaal (ter hoogte van de Urkhovense Zeggen),een strook parallel aan de gemeentegrens met Son en Breugel (noordzijde Esp en Bokt), een strook ter hoogte van de Achtseweg Zuid (ter hoogte van sportpark De Herdgang en het Philips De Jonghpark) en een zone langs het Beatrixkanaal (globaal vanaf Jachthaven Beatrix en de weg Landsard).

Behalve het voorzien van deze leidingenstroken van een concrete planologische (dubbel)bestemming moet ook nog rekening worden gehouden met het milieukundig veiligheidsaspect voor de omgeving. In hoofdstuk 4 (§ 4.5) wordt hier verder op ingegaan.

3.15 Infrastructuur

Binnen het plangebied bevinden zich twee Rijkswegen te weten de A67 (E34) en de A2 (E58). Rijksweg A67 is het Nederlandse deel van de E34. Deze autosnelweg loopt van de Belgische grens bij Reusel via Eindhoven naar de Duitse grens bij Venlo. Vanaf knooppunt De Hogt tot knooppunt Leenderheide gaat de A67 samen met de A2; de officiële naam van dit gedeelte is A2 (hoofdrijbaan). De daaraan grenzende parallelrijbaan is bedoeld voor respectievelijk doorgaand en plaatselijk verkeer en heet N2. Rijksweg A2, die Maastricht verbindt met Amsterdam, is de belangrijkste noord-zuid verbinding van Nederland. De parallel rijbaan biedt aansluitingen op Eindhoven Airport, het centrum van Eindhoven, Veldhoven-Noord, Meerenakkerweg (gepland), Veldhoven-Zuid, de High Tech Campus, Stratum-West/Waalre/N69 en Stratum-Oost/Tongelre/Leenderheide.

De Randweg Eindhoven (ook Randweg N2) is een 17 kilometer lange autoweg- en autosnelwegtraject ten noorden, westen en zuiden van Eindhoven. De weg maakt deel uit van Rijksweg 2 (A2/N2) en is deels gecombineerd met de A67 en A50. De Randweg bevat, van noord naar zuid, de knooppunten Ekkersweijer, Batadorp, De Hogt en Leenderheide, met aansluitingen op de A50, A58 en A67. Voor regionaal verkeer is er tevens een aansluiting op de N69 naar Hasselt.

Op deze Rijkswegeninfrastructuur ziet het bestemmingsplan 'Reconstructie A2/A67' dat op 6 maart 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld en bij besluit van 21 mei 2007, nr. 1283284, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd. Het goedgekeurde bestemmingsplan is op 3 augustus 2007 onherroepelijk geworden.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze Rijkswegen van vergelijkbare bestemmingen voorzien.

3.15.1 Vrijwaringszones rijkswegen

Rijkswaterstaat hanteert een rooilijnen beleid (vrijwaringszones) langs rijkswegen (autosnelwegen), bedoeld voor onder andere leidingen, verlichting, voorzieningen in het kader van geluidhinder en verkeers- en externe veiligheid. Binnen een zone van 0 tot 50 meter (gemeten vanuit het hart van de meest nabijgelegen rijbaan waartoe ook op- en afritten worden gerekend) mag geen bebouwing worden opgericht. Binnen de zone van 50 tot 100 meter is bebouwing niet uitgesloten, mits toestemming is verkregen van Rijkswaterstaat.

Hoofdstuk 4 Milieuparagraaf

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Wettelijk kader

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, een bestemmingsplan of een vergunning. Of en zo ja welke verplichtingen gelden ten aanzien van m.e.r. is vastgelegd in de Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Vanuit twee sporen kan sprake zijn van verplichtingen ten aanzien van m.e.r.:

- De voorgenomen activiteit komt voor in het Besluit milieueffectrapportage;
- Voor de voorgenomen activiteit moet een passende beoordeling worden opgesteld, omdat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat er significant negatieve effecten zijn op Natura2000-gebieden.

M.e.r.-verplichting vanuit Besluit milieueffectrapportage

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C- activiteiten) en activiteiten die m.e.r.- beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). De m.e.r.-procedure is van toepassing bij (C-) activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. (bijlage C) zijn in het Besluit m.e.r. ook (D-) activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven, waarvoor door bevoegd gezag moet worden beoordeeld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Voor deze activiteiten dient een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden (boven de drempelwaarde) of een vormvrije m.e.r.-beoordeling (beneden de drempelwaarde).

Het plan staat onder andere veehouderijen en maneges toe. Daarom is categorie D 14 van belang, die ziet op "*het fokken, mesten of houden van dieren*".

Ook wordt onderscheid gemaakt tussen project-m.e.r. en plan-m.e.r. Een project-m.e.r. is een milieubeoordeling gekoppeld aan concrete besluiten. Een plan-m.e.r. is een milieubeoordeling gekoppeld aan plannen die concretere vervolgtrajecten mogelijk maken die m.e.r.(beoordelings)plichtig zijn en daarmee dus kaderstellend zijn.

M.e.r.-verplichting vanuit Natura 2000

Volgens de Wet natuurbescherming mogen activiteiten niet leiden tot significante nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden. Voor elk plan dat significant nadelige gevolgen *kan* hebben voor een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 gebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag worden verleend nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang (met inbegrip van redenen van sociale of economische aard) toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang tussen Natura 2000-gebieden bewaard blijft. Direct ten zuiden van het plangebied is Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen en de Strabrechtse Heide & Beuven.

4.1.2 Plan-m.e.r.-procedure

In het kader van het bestemmingsplan wordt een plan-m.e.r.-procedure doorlopen. Dit omdat het Bestemmingsplan kaderstellend is voor (mogelijk) m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten (uitbreiding van veehouderijen, kassen en de rioolwaterzuivering). Het milieueffectrapport (planMER) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit planMER wordt ingegaan op de voor het Buitengebied Eindhoven relevante beleidskader. Ook worden de alternatieven en referentiesituatie beschreven en wat de mogelijke effecten zijn van de alternatieven ten opzichte van de referentiesituatie.

4.1.3 Conclusie ten aanzien van m.e.r.

In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht van de beoordeling van de effecten maximaal scenario bestemmingsplan buitengebied weergegeven. De beoordeling is weergegeven in plussen en minnen (++ positief effect, + enigszins/gering positief effect, 0 positief noch negatief effect, - enigszins/gering negatief effect, - - negatief effect) ten opzichte van de huidige situatie.

Thema	Aspect	Beoordeling effect max.	Mitigatie mogelijk
Natuur en groen	Effecten op stikstof	-	ja
	Effecten op overige factoren	0	ja
Water	Effecten op oppervlaktewater	-	Ja
	Effecten op grondwater	-	Ja
	Effecten op waterbergingsgebied	0	n.v.t.
	Effecten op waterwingebied	-	Ja
	Effecten op waterkwaliteit	-	Ja
Archeologie en cultuurhistorie	Effecten op beschermde archeologische waarden	0	n.v.t.
	Effecten op archeologische verachtingswaarden	-	Ja
	Effecten op beschermde cultuurhistorische waarden	0	n.v.t.
Geluid	Kans op toename geluidhinder in het buitengebied	0/-	Ja
Luchtkwaliteit	Effecten op de luchtkwaliteit	0/-	Nee
Geurhinder	Geurgehinderden	0	Nee
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico en groepsrisico	0	Nee
Licht	Lichthinder	0	Ja
Gezondheid	Kans op verspreiding ziekten van bedrijven onderling	0	N.v.t.
	Kans op gezondheidseffecten endotoxine	0/-	Nee
Bodem	Effecten op de bodem	0	N.v.t.

Hieruit volgt dat het bestemmingsplan geen wezenlijk negatieve effecten heeft op het milieu.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Mede op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.
Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure '*Bedrijven en milieuzonering*', editie 2009 (zie o.a. § 3.10.3 van deze toelichting waarin op de relevantie van deze brochure voor de ontwikkelruimte van niet-agrarische bedrijven wordt gewezen).
In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven voor de omgevingstypen *'rustige woonwijk'* en *'gemengd gebied'.* Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk.
Een *rustige woonwijk* is als volgt gedefinieerd: een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen hier vrijwel geen andere functies dan wonen voor.
Onder een *gemengd gebied* wordt verstaan: een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast wonen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot gemengd gebied.

4.2.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze staat is gebaseerd op de eerder genoemde VNG circulaire 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met potentiële milieuemissies. Op grond van deze staat wordt een beleidsmatige selectie gemaakt van die bedrijfsactiviteiten die in het plangebied worden toegestaan. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Bedrijfscategorie	Ten minste aan te houden ruimtelijke scheiding (in meters) ten opzichte van een milieugevoellig object (richtafstanden)
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

De staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG is als bijlage bij de regels van dit plan gevoegd.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrie-, luchtvaart-, weg- en railverkeerslawaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte in een aantal gevallen mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met nieuwe bestemmingen waar geluidgevoelige gebouwen kunnen worden opgericht (zoals woningen, woonwagens, woonwagenwoningen en gebouwen gericht op onderwijs en gezondheidszorg) moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat de geluidbelasting op de gevels van voor gevoelige functies bestemde gebouwen aanvaardbaar is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Het voorliggend bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die het mogelijk maken om nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te realiseren.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

In grote delen van het plangebied, met name in de zone van de A2/N2 met een breedte van 600 m aan weerszijden van de weg, wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dat betekent dat hier geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen komen.

Verder bevinden zich in en nabij het plangebied een aantal wegen waar een snelheidsregime geldt van 50 km per uur en in het kader van "Duurzaam Veilig" zijn enkele daarvan 30 km per uur wegen geworden. Wegen waarop de maximum snelheid is beperkt tot 30 km per uur hebben volgens de Wet geluidhinder geen zone, zodat deze verder buiten beschouwing kunnen blijven.

De Wet geluidhinder maakt onderscheid tussen zogenaamde bestaande situaties en nieuwe situaties. Ingevolge hoofdstuk VI, afdeling 3 ("bestaande situaties") van de Wet geluidhinder behoeft voor de reeds aanwezige geluidgevoelige bebouwing geen nieuw akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van geluidgevoelige gebouwen en om die reden is een hogere ontheffingswaardenbesluit niet aan de orde. Reconstructies van wegen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, die leiden tot een toename van de geluidbelasting met 2 dB of meer, worden niet toegestaan.

4.3.3 Railverkeerslawaai

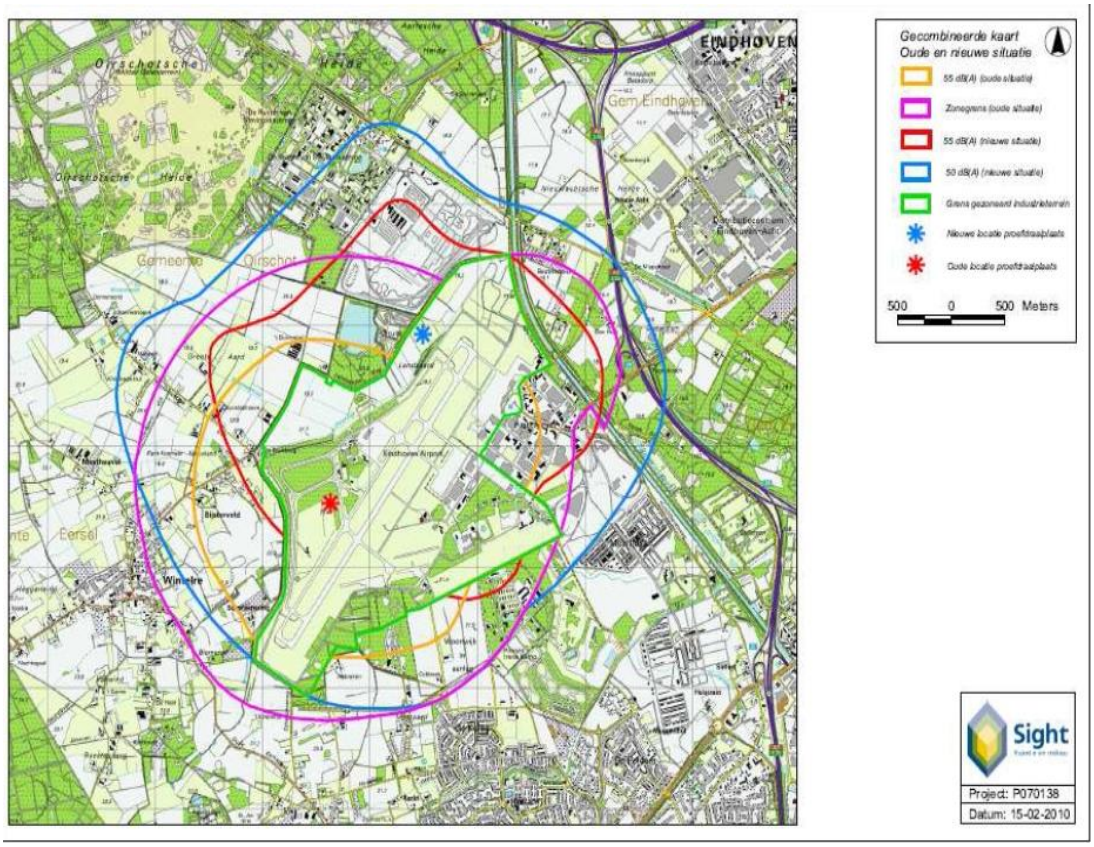
Binnen het plangebied bevindt zich een aantal spoorverbindingen. Het gaat om de trajecten Den Bosch-Eindhoven, Tilburg-Eindhoven en Eindhoven-Venlo en Eindhoven-Maastricht. lijnen. Aan weerszijden moet rekening worden gehouden met een zonebreedte zoals vermeld in artikel 1.4a.1 van het Besluit geluidhinder.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en om die reden is een hogere ontheffingswaardenbesluit niet aan de orde. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het wijzigen van de spoorwegen, zoals nader omschreven in het Besluit geluidhinder (artikelen 1.1.1.f en 1.1.2).

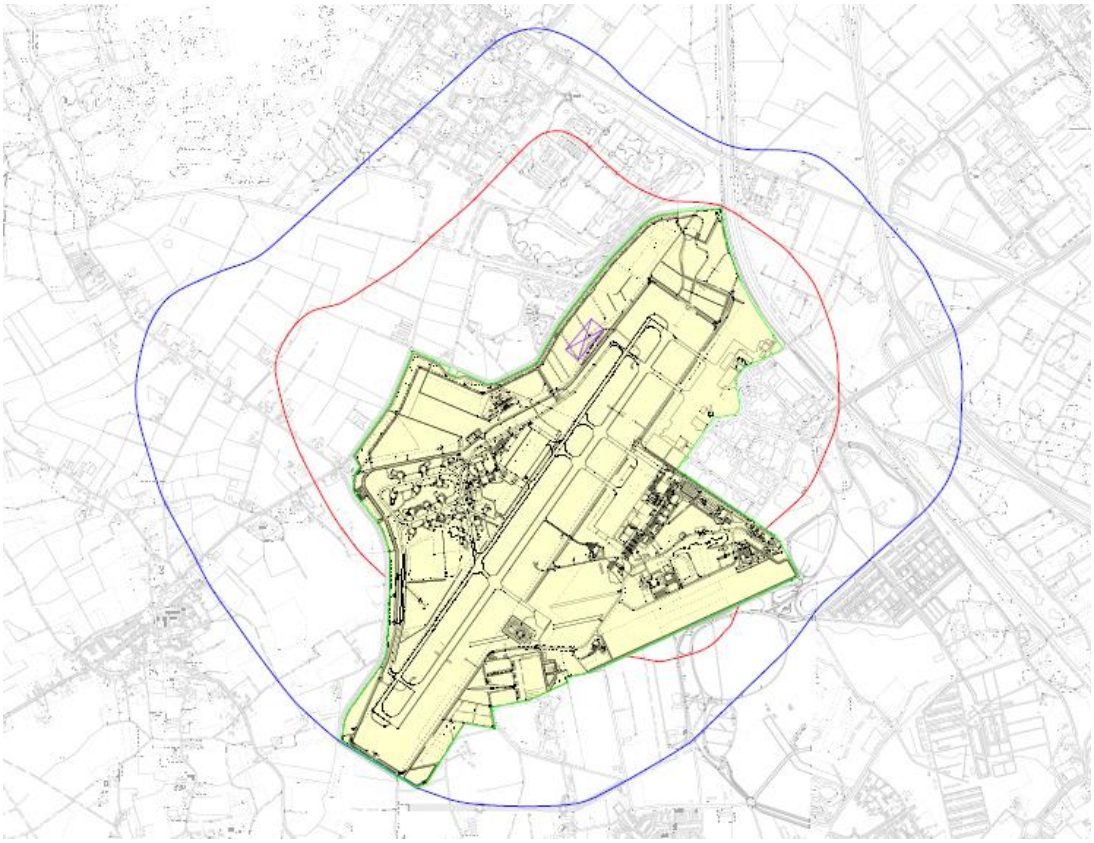
4.3.4 Industrielawaai

Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

Op het luchtvaartterrein worden sinds decennia vliegtuigmotoren beproefd na (correctief) onderhoud of reparaties. Vanwege dit proefdraaien, is het luchtvaartterrein een inrichting die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken. Het luchtvaartterrein is daarom een gezoneerd industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder. In dat kader is in 1993 van rechtswege een geluidszone vastgelegd rondom het industrieterrein waar zowel Vliegbasis Eindhoven als Eindhoven Airport bij horen. Op grond van de Wgh behoort het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de zone, tot de geluidszone. Het industrieterrein zelf (het luchthavengebied) maakt dus geen deel uit van de zone. Buiten de geluidszone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.



Kaart: geluidszone industrielawaai Vliegbasis Eindhoven/Eindhoven Airport



Kaart: g*eluidscontouren voor militaire luchtvaartterein (rood: 55 dB(A) / blauw: 50 dB(A))*

In 2011 is een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend als bedoeld in artikel 19 lid 1 van de voormalige Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), voor het verplaatsen van de proefdraailocatie. De daarbij behorende wijziging van de geluidzone is, met de daarbij behorende MTG-waarden, per 29 april 2015 onherroepelijk geworden (zie bovenstaande figuur). De wijzigingen zijn tevens in het Barro en Rarro opgenomen.
Binnen de geluidszone zijn bestaande woonbestemmingen en andere bestaande geluidsgevoelige bestemmingen slechts aanvaardbaar indien de geluidsbelasting aan de gevel aan de wettelijke grenswaarden voldoet. Voor nieuwe geluidsgevoelige functies, zoals woningen, geldt een wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Voor woningen is in bepaalde gevallen en onder voorwaarden, de vaststelling van een hogere waarde mogelijk (de uiterste grenswaarde). In de omgeving van het militaire luchtvaartterrein zijn per 29 april 2015 voor enkele woningen dergelijke hogere waarden of MTG's onherroepelijk geworden. De geluidszone is met een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. In de regels is opgenomen dat nieuwe geluidsgevoelige functies binnen deze zone niet zijn toegestaan.
Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de begrenzing van de geluidzone behorende bij de nieuwe proefdraailocatie vastgelegd. De geluidszone is met een gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

De rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen de Van Oldenbarneveltlaan is, anders dan tijde van de vaststelling van het geldend bestemmingsplan Buitengebied, thans geen zoneringsplichtige inrichting meer als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden is op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan geen zonegrens of 50 dB(A)contour meer opgenomen.

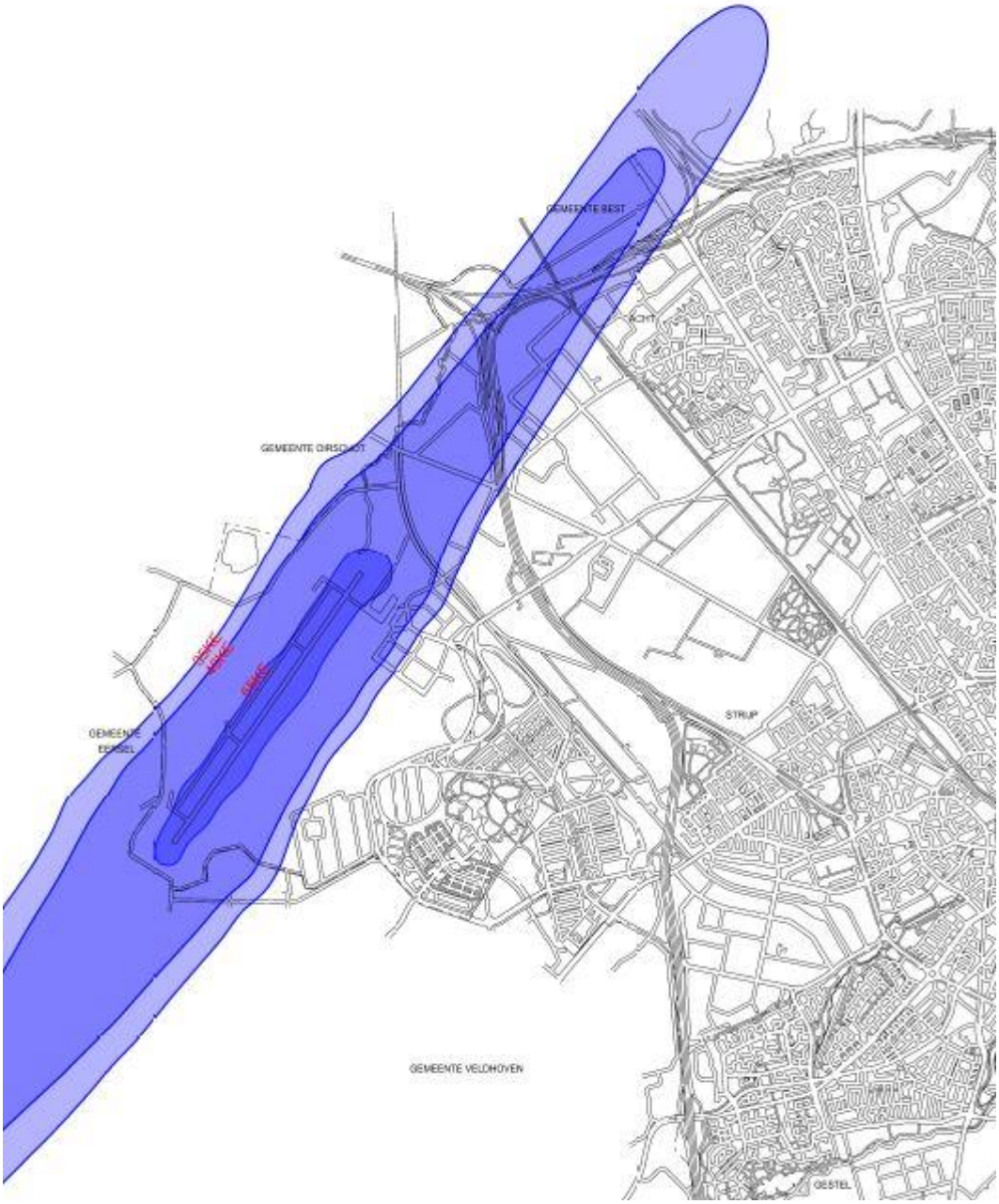
In het plangebied moet wel rekening worden gehouden met de geluidzones van de bestaande bedrijventerreinen De Hurk en de High Tech Campus. Op bedrijventerrein De Hurk is vestiging van zogenaamde grote lawaaimakers toegestaan. Op de verbeelding van het plan Buitengebied 2019 zijn ook de zonegrenzen van deze twee bedrijventerreinen weergegeven. Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt daarin geen verandering gebracht.

4.3.5 Luchtvaartlawaai

Ten oosten van het plangebied ligt op enige afstand van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militaire luchthaven met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). De Wet luchtvaart regelt het gebruik van luchtvaartuigen en luchtvaartterreinen in Nederland. De wet voorziet in regels over besluitvorming en normen voor alle luchthavens. Op basis van deze wet is voor luchthaven Eindhoven een luchthavenbesluit vastgesteld.

De Wet luchtvaart regelt onder andere dat grenswaarden moeten worden vastgesteld voor de maximaal toegelaten geluidbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen. Deze geluidsbelasting wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). De nadere regelgeving over de geluidsbelasting staat in het Besluit militaire luchthavens. De grenswaarde voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor het burgerluchtverkeer en voor het militaire luchtverkeer is in beginsel 35 Ke. Deze grenswaarde geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen (art. 1 Besluit militaire luchthavens juncto artikel 1.1 Bouwbesluit 2012) en voor standplaatsen en ligplaatsen.

De ligging van de Ke contouren is opgenomen in het luchthavenbesluit Eindhoven. De 35 Ke contour is tevens in het Barro en Rarro verwerkt. Hierbinnen zijn geen geluidgevoelige objecten (woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, alsmede standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonboten) toegestaan.



Kaart: cumulatieve Ke-contouren luchthaven Eindhoven zoals opgenomen in het luchthavenbesluit Eindhoven.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen deze vastgestelde geluidszone (35 Ke-contour). Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe woningen of andere nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen (zoals staanplaatsen voor woonwagens, scholen e.d.) binnen deze geluidzone mogelijk maakt is deze contour niet op de verbeelding opgenomen.

4.4 Geur

4.4.1 Geur (veehouderijen)

Wettelijk kader

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning dient met het aspect geur rekening te worden gehouden. In paragraaf 3.10 van deze toelichting is aan dit onderwerp al aandacht besteed. De 'Wet geurhinder en veehouderij' (hierna: Wgv) bevat regels inzake geurhinder veroorzaakt door veehouderijen. Die wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting als gevolg van emissies door veehouderijbedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening worden gehouden bij het nemen van beslissingen in het kader van de Wabo en de Wro. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

Voor het met dierenhouderijen verband houdende aspect geur zijn die objecten van belang welke als geurgevoelig kunnen worden betiteld. Van een geurgevoelig object is, aldus de Wgv, sprake indien het gaat om een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Onder 'gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf' verstaat die wet een gebouw dat op grond van een planologisch besluit (bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of Wabo omgevingsvergunning) mag worden gebruikt voor bewoning of verblijf door mensen. Dit betekent dat gebouwen die feitelijk wel voor bewoning of menselijk verblijf worden gebruikt maar hiervoor in planologische zin niet zijn bestemd, niet als geurgevoelig object worden beschouwd. Alleen indien het wonen of het verblijf in een gebouw op grond van het overgangsrecht is toegestaan is dit anders (bijv. indien het gebruik ingevolge persoonsgebonden overgangsrecht van het bestemmingsplan is toegestaan). Alleen planologisch rechtmatig gebruik -mits ook aan de andere daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan- valt onder het beschermingsregime van de Wet geurhinder en veehouderij. Kort samengevat:

- bewoning van het gebouw of het verblijf daarin door mensen moet zijn toegestaan krachtens een planologisch besluit
- het gebouw moet hiertoe geschikt zijn
- het gebouw moet feitelijk en permanent voor menselijke bewoning of verblijf worden gebruikt.

De laatste eis, dat sprake moet zijn van ‘feitelijk en permanent’ gebruik, laat zien dat het bij het betreffende gebouw moet gaan om langdurige blootstelling aan geurhinder.

In § 3.12 is ook al ingegaan op de zogenaamde 'plattelandswoningen", zijnde voormalige agrarische woningen binnen het agrarisch bouwvlak van een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf die feitelijk als burgerwoningen worden gebruikt. Zonder nadere regeling kunnen deze woningen, vanwege het aspect geurhinder, een belemmering vormen voor de naast de woningen nog steeds aanwezige agrarische bedrijfsvoering. Om dit te voorkomen is het sinds 1 januari 2013 mogelijk in het bestemmingsplan een regeling te treffen die het gebruik van een dergelijk woning voor bewoning door een derde toestaat. De voormalige bedrijfswoning blijft dan toch een onderdeel van het agrarisch bedrijf. Hiermee wordt bereikt dat deze woning niet tegen geurhinder van het 'eigen' bedrijf wordt beschermd en dus geen belemmering vormt voor de exploitatiemogelijkheden van dat bedrijf. Een en ander laat onverlet dat nog wel eerst beoordeeld moet worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Ten aanzien van bedrijfswoningen die nog behoren bij een veehouderij (artikel 3, lid 2 Wgv) geldt op grond van de Wgv een verlaagd beschermingsniveau tegen geurhinder afkomstig van een <u>andere</u> veehouderij. Ook ten aanzien van een geurgevoelig object dat voorheen bij een veehouderij hoorde maar dat sinds 19 maart 2000 daarvan geen deel meer uitmaakt (artikel 3, lid 2 Wgv) en ten aanzien van een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd ter vervanging van gesloopte agrarische bedrijfsopstallen (artikel 14, lid 2 Wgv) geldt op grond van de Wgv een verlaagd beschermingsniveau.

In de Regeling geurhinder en veehouderij (hierna: Rgv) zijn ter uitvoering van de Wgv regels vastgelegd met betrekking tot de wijze van berekening van de geurcontouren. Afhankelijk van de diersoort en het toegepaste stalsysteem wordt een geuremissiefactor vastgelegd of een minimale vaste afstand voorgeschreven. Aan de hand van de geuremissiefactor en het aantal vergunde dieren van een bepaalde diersoort kan de geurbelasting worden berekend.

Met behulp van rekenprogramma's kan worden bekeken of een milieuvergunning kan worden verleend, gelet op de in de omgeving aanwezige geurgevoelige objecten en of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor te realiseren geurgevoelige objecten. Het rekenprogramma voor de vergunningverlening heet "V-Stacks vergunning". Het rekenprogramma voor het berekenen van de geurcontour heet "V-Stacks gebied". Laatstgenoemde programma kan tevens worden gebruikt voor het opstellen van een gebiedsvisie en een geurverordening.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt voorzien in de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (veelal woningen) nabij een bestaand (veehouderij-) bedrijf dat geurhinder veroorzaakt, dient het aspect geurhinder bij de totale belangenafweging te worden meegenomen. Hierbij gaat het er vooral om dat kan worden aangetoond dat ondanks de aanwezigheid in de nabijheid van geurveroorzakende bedrijvigheid ter plaatse van de nieuw te bouwen geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

Jurisprudentie geeft aan welke rol het aspect ‘goed woon- en verblijfsklimaat’ bij de ruimtelijke besluitvorming kan spelen. Van belang is dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tot voor kort in haar uitspraak van 16 juli 2008 (nr. 200705538/1, LJN BD7357) nog uitging van de zogeheten "omgekeerde" werking van de Wgv. Dit wil zeggen dat indien uit de toepassing van de Wgv bepaalde geurcontouren voortvloeien er automatisch ‘omgekeerd’ geldt, dat in beginsel binnen deze contouren geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tevens wordt dan aangenomen dat de vestiging van of de aanwezigheid van een geurgevoelig object binnen de aanwezige geurcontour in beginsel een beperking oplevert voor de uitoefening van het bestaande (intensieve) veehouderijbedrijf. Op grond van jurisprudentie kan gezegd worden dat in het geval ter plaatse van een geurgevoelig object een geurnorm op grond van de Wgv wordt overschreden dit niet automatisch betekent dat geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast geldt omgekeerd dat indien ter plaatse van een geurgevoelig object geen geurnorm op grond van de Wgv wordt overschreden niet zonder meer geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het belang van de geldende geurnorm op grond van de Wgv dient dan ook te worden gerelativeerd.

Indien bij ruimtelijke besluitvorming het aspect geurhinder moet worden beoordeeld dient niet alleen te worden bezien of bij de nieuw op te richten geurgevoelige objecten sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er dient tevens rekening te worden gehouden met de bestaande belangen van het nabijgelegen geurveroorzakende bedrijf, bijvoorbeeld een aanwezige veehouderij. Het oprichten van geurgevoelige bebouwing binnen een aanwezige geurcontour kan mogelijk vanuit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat wel aanvaardbaar zijn, maar vervolgens niet als gezegd moet worden dat bestaande belangen van het geurveroorzakende bedrijf daarmee op een onevenredige wijze worden aangetast. Te denken valt hierbij aan een beperking van bestaande uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

In de Wgv zijn voor sommige diercategorieën geur*normen* opgenomen en voor enkele andere gelden vaste *afstanden* ten opzichte van geurgevoelige objecten. De geur*emissie* van een veehouderij wordt uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid (hierna: ou_E/s. De geur*belasting* van een veehouderij wordt uitgedrukt in Europese odour units per m^3 lucht als 98-percentielswaarde (hierna: ou_E/m^3). De 98-percentielswaarde betekent dat deze concentratie gedurende 2% van de tijd wordt overschreden. De overige 98% van het jaar is de concentratie lager.

Tevens is in de wet bepaald dat gemeenten hun eigen normen mogen vaststellen (binnen een bepaalde bandbreedte). De gemeente Eindhoven heeft geen eigen normen vastgesteld. Daarom gelden hier de normen op grond van de Wgv. De individuele norm bij dieren met een geur*norm* bedraagt 3 ou_E/m^3 ten opzichte van objecten binnen de bebouwde kom en 14 ou_E/m^3 ten opzichte van objecten buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën met vaste *afstanden* is dit 100 meter ten opzichte van objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Dierenhouderijen in het plangebied

In het plangebied bevinden zich nog vier volwaardige agrarische bedrijven waar bedrijfsmatig dieren worden gehouden. Het betreft de bedrijven gelegen aan de Doolstraat 7, Bokt 11a/12a/12b, Eindhovenseweg 29 en Tongelreeppad 1. Deze bedrijven hebben ingevolge het geldende bestemmingsplan Buitengebied een agrarisch bedrijfsbestemming met bouwblok met uitzondering van het bedrijf Tongelreeppad 1 dat is voorzien van de specifieke bestemming 'eco-boerderij' welke onder andere gericht is op extensieve agrarische bedrijfsvoering passend binnen de biologische landbouw.

Op een perceel aan de Urkhovenseweg wordt vleesvee gestald gedurende de wintermaanden. In de zomer worden deze dieren gebruikt voor het beweiden van de natuurgebieden. Verder zijn er twee maneges waarvan er een is gevestigd aan de Genneperweg 144/144a en de ander aan de Roostenlaan 309. Alle exploitanten van de bedrijven hebben te kennen gegeven dat zij gedurende de planperiode van het bestemmingsplan Buitengebied 2019 niet het voornemen hebben om het aantal dieren op hun bedrijven uit te breiden of de samenstelling ervan te wijzigen. Alleen de exploitant van de eco-boerderij aan het Tongelreeppad 1 heeft te kennen gegeven behoefte te hebben aan uitbreiding van het aantal te houden dieren. Inmiddels is die uitbreiding al vergund en gerealiseerd.

Met het oog op het nieuwe bestemmingsplan zijn de geurcontouren per bedrijf (gemeten vanaf de grenzen van de bouwblokken ingevolge het geldend bestemmingsplan) inzichtelijk gemaakt en is bekeken of er belemmeringen zijn voor de omgeving.

Tongelreeppad 1

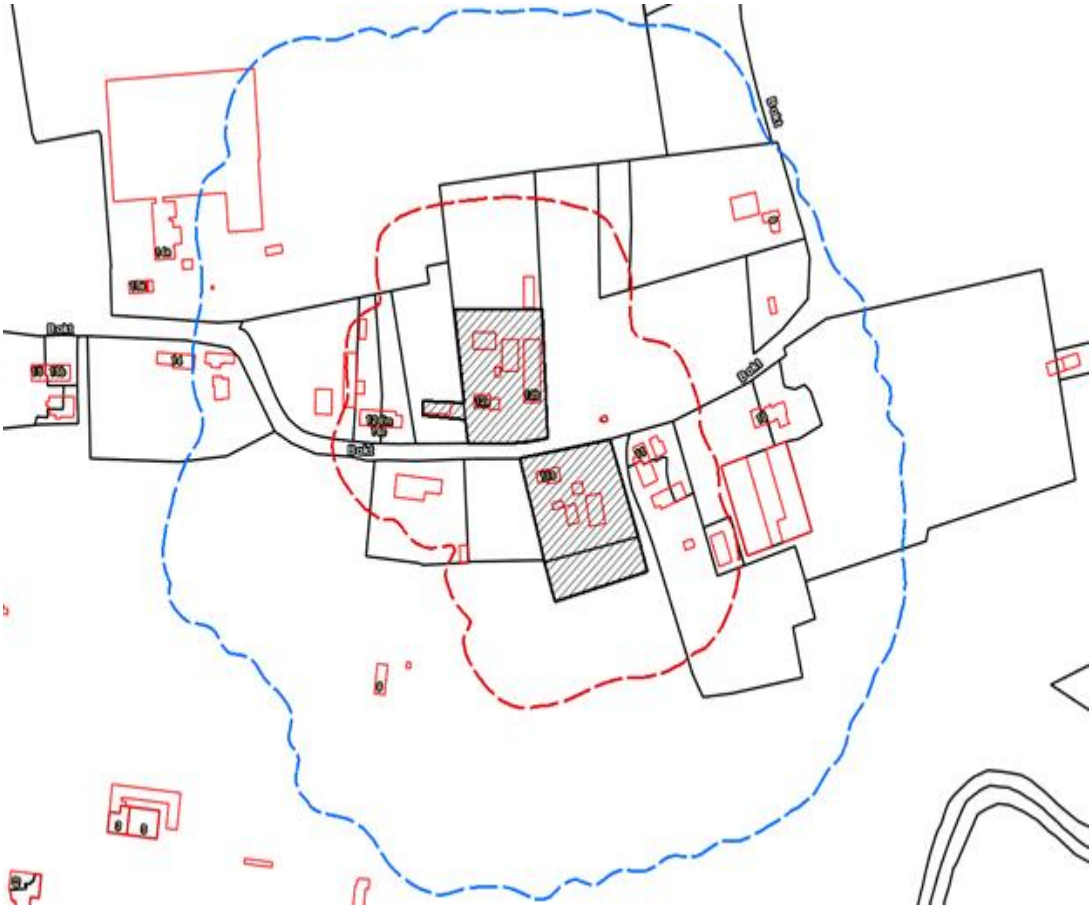
De Genneperhoeve is gevestigd aan het Tongelreeppad 1. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor het houden van melkvee, varkens en legkippen. In totaal is een geuremissie van 412 ou_E/s vergund. Zoals hiervoor al vermeld heeft de betrokken ondernemer aangegeven behoefte te hebben aan uitbreiding van het aantal dieren te weten van 56 naar 90 stuks melk- en jongvee, van 12 naar 24 varkens en van 400 naar 600 legkippen. Als deze uitbreiding gerealiseerd wordt met dezelfde stalsystemen leidt dit tot een emissie van 686 ou_E/s. Voor melkvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Hier moeten vaste afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten van 100 meter in de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied worden aangehouden. Voor varkens en kippen zijn wel geuremissiefactoren vastgesteld. Omdat de gemeente Eindhoven niet beschikt over een geurverordening waarin afwijkende normen zijn vastgelegd moet de verspreiding van geur naar de omgeving worden getoetst aan de wettelijke (generieke) normen van 3 ou_E/m^3 in de bebouwde kom en 14 ou_E/m^3 in het buitengebied. Uit een berekening (met Vstacks-gebied) is gebleken dat een emissie van 412 ou_E/s of 686 ou_E/s niet leidt tot een geurcontour van 14 ou_E/m^3. Dat betekent dat voor dit bedrijf de vaste afstand maatgevend is voor het bepalen van geurhinder. Als deze contour wordt getrokken vanuit de randen van het bouwblok ingevolge het geldend bestemmingsplan, blijkt dat dit bedrijf planologisch op slot zit. De contour ligt immers over het geurgevoelige object aan het Tongelreeppad 2 (Berkenhuisje), waarvan de gemeente Eindhoven eigenaar is. Hierbij dient wel de volgende kanttekening te worden geplaatst. Hoewel dit object ingevolge het geldend bestemmingsplan Buitengebied nog een woonbestemming heeft, wordt het al sinds jaar en dag niet meer bewoond. Op 21 oktober 2009 is daarom door burgemeester en wethouders een vergunning (beschikking nr. 09/2669) verleend op grond van de Huisvestingsverordening voor het onttrekken van deze woonruimte aan de woonruimtevoorraad. Dit pand wordt thans verhuurd aan de Stichting Ruimte. Die stichting is bevoegd om dit object te verhuren als 'artist residence' aan kunstenaars. Die kunnen dan gedurende enkele weken daar verblijven. In het nieuwe bestemmingsplan zal dit object niet langer van een woonbestemming worden voorzien, maar van een bestemming 'Cultuur en ontspanning' voorzien van de specifieke aanduiding 'artist residence'.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat ingeval de locatie Tongelreeppad 2 in het plan Buitengebied 2019 niet meer wordt voorzien van de bestemming 'Wonen', uitbreiding van het bedrijf niet tot gevolg heeft dat een geurcontour ontstaat van 14 ou_E/m^3. Aan de gevraagde uitbreiding is reeds medewerking verleend.

Ingevolge de VrNB is uitbreiding van bestaande gebouwen van een veehouderij gelegen binnen de *Grblml* onder voorwaarden mogelijk. Een van die voorwaarden is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondconcentratie) op geurgevoelige objecten in het buitengebied niet hoger is 20 ou_E/m^3. Uit berekeningen is gebleken dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten Tongelreeppad 2 en de Genneperweg 142 de achtergrondbelasting in de huidige situatie respectievelijk 0,5 ou_E/m^3 en 0,1 ou_E/m^3 bedraagt. In de situatie na uitbreiding van de veebezetting van de Genneperhoeve bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 0,9 en 0,2 ou_E/m^3. In beide gevallen wordt dus ruimschoots aan deze provinciale norm voor achtergrondbelasting voldaan. De gewenste uitbreiding kon dus worden gerealiseerd mits tussen het emissiepunt van de ruimten waar dieren worden gehouden en het object Tongelreeppad 2 tenminste een afstand van 50 meter in acht wordt genomen.

<u>Bokt 11a/12a/12b</u>

Het agrarisch bedrijf Bokt 11a/12a/12b beschikt over een vergunning van 5 december 2007 en heeft 12.867 ou_E/s vergund. Deze emissie levert contouren op van 3 en 14 ou_E/m^3:



Binnen de blauwe contour van 3 ou_E/m^3 liggen geen objecten behorende tot de bebouwde kom. Binnen de rode contour van 14 ou_E/m^3 liggen de woningen aan Bokt 11, 11b, 12, 13, 13a en 14C. In de huidige situatie wordt het bedrijf door deze woningen dus planologisch beperkt. Binnen deze contour mogen geen nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

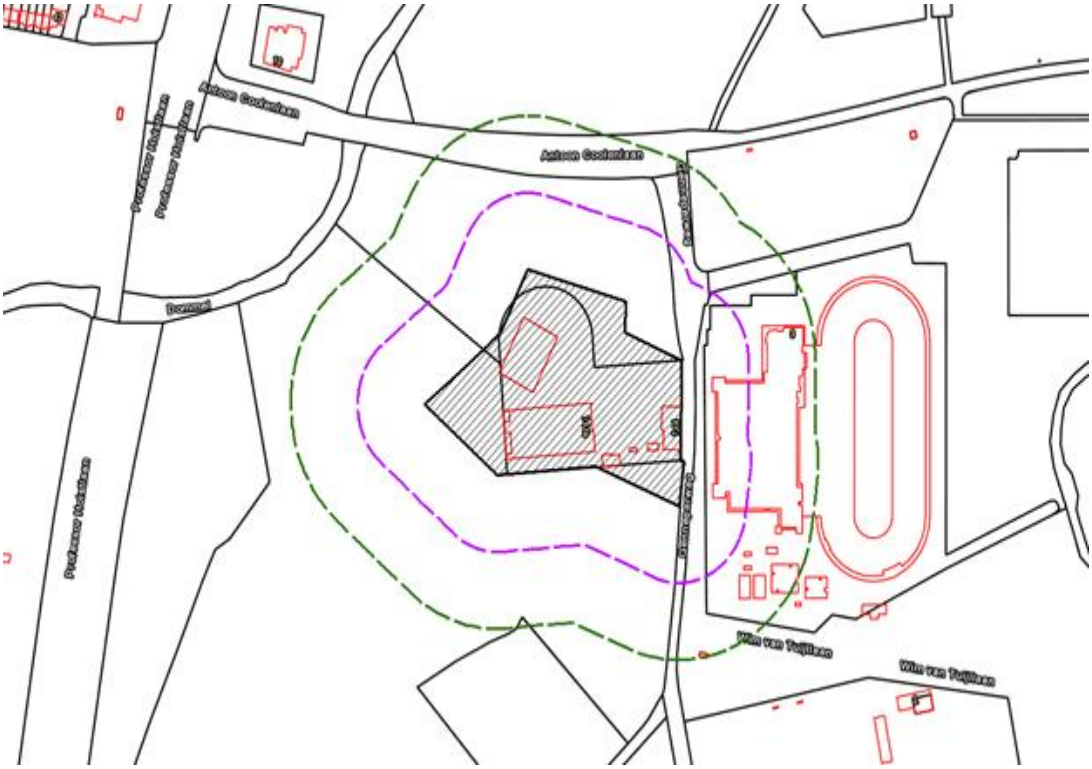
Doolstraat 7

Op het agrarisch bedrijf aan de Doolstraat 7 worden in de huidige (vergunde) situatie 500 schapen gehouden. Verder worden hier (hobbymatig) enkele melkkoeien, paarden en kippen gehouden. De vergunde emissie bedraagt 3.900 ou_E/s. Deze emissie veroorzaakt geen contour van 14 ou_E/m^3 maar slechts een minieme contour van 3 ou_E/m^3 die bovendien niet over objecten binnen de bebouwde kom ligt. Dat betekent dat voor dit bedrijf een contour moet worden aangehouden van 50 en 100 meter rondom het bestemmingsvlak.

Binnen de groene contour van 100 meter liggen geen objecten behorende tot de bebouwde kom. Binnen de paarse contour van 50 meter liggen de woningen aan de Doolstraat 2 en 5. Het betreft een bestaande situatie. Binnen de contour van 50 meter worden geen nieuwe geurgevoelige objecten bestemd.

Genneperweg 144/144a

De aan de Genneperweg 144/144a gevestigde manege beschikt over een vergunning voor het houden van 96 paarden. Voor paarden gelden geen geurnormen gelden maar wel vaste afstanden, hetgeen inhoudt dat voor dit bedrijf een contour moet worden aangehouden van 50 en 100 meter rondom het bestemmingsvlak:



Binnen de groene contour van 100 meter bevinden zich geen objecten die tot de bebouwde kom behoren. Binnen de paarse contour van 50 meter bevindt zich de kunstijsbaan. Binnen de 50 meter worden geen nieuwe geurgevoelige objecten bestemd.

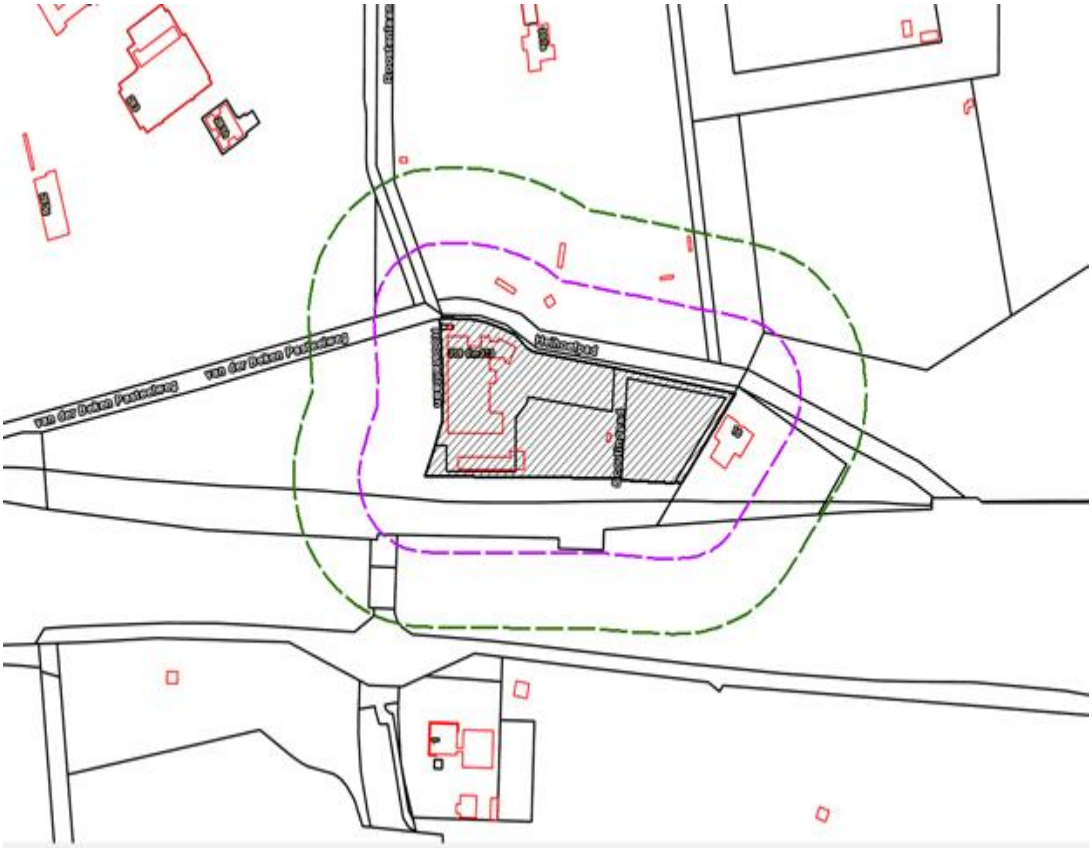
Eindhovenseweg 29

Het bedrijf aan de Eindhovenseweg 29 heeft vergunning voor het houden van melkrundvee, jongvee, vleesvee, schapen en kippen. De vergunde geuremissie komt overeen met circa 1.097 ou_E/s. De geuremissie levert geen contouren van 3 en 14 ou_E/m^3 op. Dat betekent dat voor dit bedrijf een contour moet worden aangehouden van 50 en 100 meter rondom het bouwblok:

Binnen de groene contour van 100 meter bevinden zich geen objecten die tot de bebouwde kom behoren. Binnen de paarse contour van 50 meter bevinden zich de woningen aan de Eindhovenseweg 29a, 30 en 31. Binnen de 50 meter worden geen nieuwe geurgevoelige objecten bestemd.

Roostenlaan 309

De manege aan de Roostenlaan 309 heeft een vergunning voor het houden van 102 paarden. Dat betekent dat voor dit bedrijf een contour moet worden aangehouden van 50 en 100 meter rondom het bouwblok:



Binnen de groene contour van 100 meter bevinden zich geen objecten die tot de bebouwde kom behoren. Binnen de paarse contour van 50 meter bevinden zich het gebouw van Scouting Stratum (Heihoefpad 10) en de kantine van Honkbalvereniging PSV (Roostenlaan 307c). Binnen 50 meter van deze objecten worden geen nieuwe geurgevoelige objecten bestemd.

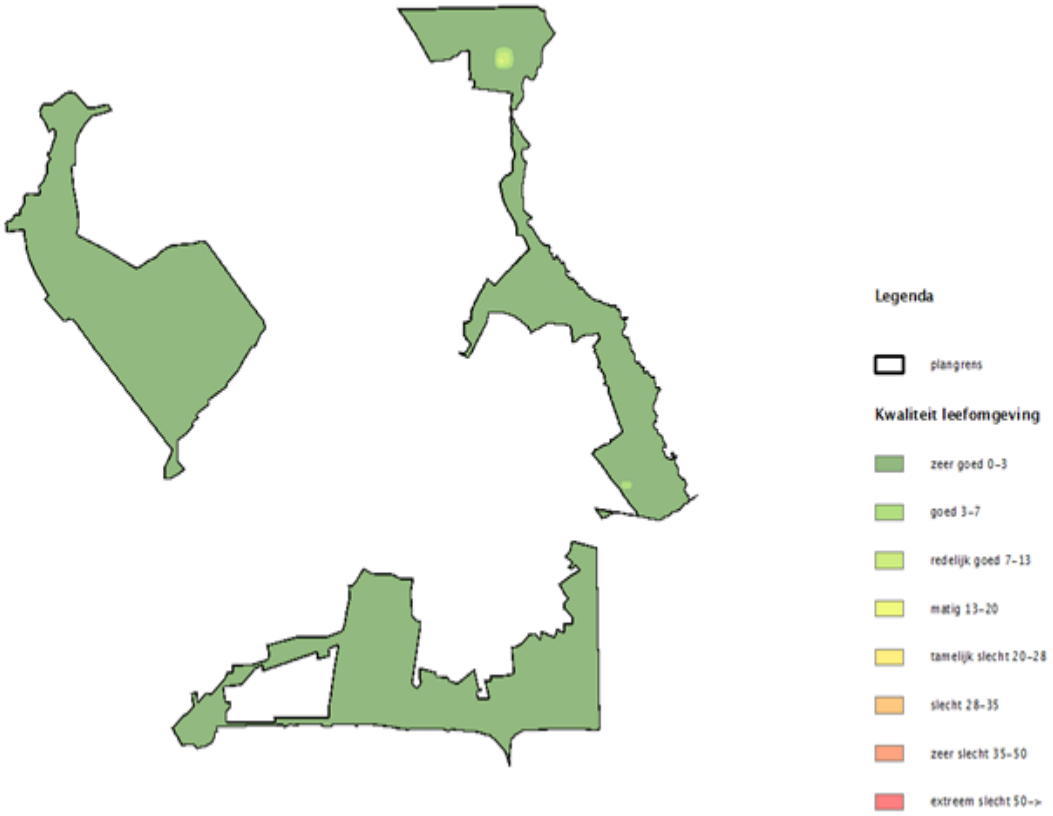
Urkhovenseweg ong. (sectie C 3763)

Dit betreft een schuilgelegenheid voor vee die wel vergund is maar aan de betreffende locatie is net als in het geldend bestemmingsplan buitengebied ook in het nieuwe plan Buitengebied 2019 geen agrarisch bouwblok c.q. agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak toegekend. Om deze reden zijn de contouren getrokken vanuit de begrenzing van de schuilgelegenheid. Hier worden 15 stuks vleesvee gehouden, overeenkomend met een geuremissie van 534 ou_E/s. Deze geuremissie levert geen contour van 3 of 14 ou_E/m^3 op. Wanneer er geen sprake is van een geuremissie dan wil dit niet zeggen dat er geurgevoelige objecten tot tegen een stal mogen worden gebouwd. In artikel 5 van de Wgv zijn de minimale afstanden opgenomen die gelden vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object. Dat betekent dat voor dit bedrijf een contour moet worden aangehouden van 25 en 50 meter rondom de schuilgelegenheid.

Binnen de groene contour van 50 meter bevinden zich geen objecten die tot de bebouwde kom behoren. Binnen de paarse contour van 25 meter bevindt zich geen geurgevoelig object.

Achtergrondbelasting geur

Op onderstaand kaartbeeld is de achtergrondbelasting geur als gevolg van alle veehouderijen in beeld gebracht.



Vrijwel overal in het plangebied is de achtergrondbelasting kleiner dan 3 ou_E/m^3. Dat komt overeen met een zeer goed leefklimaat. Alleen in de onmiddellijke omgeving van de bedrijven Bokt 11a/12a/12b en de Urkhovenseweg ongenummerd, is sprake van een lichte verhoging van de achtergrondbelasting. De streefwaarde (20 ou_E/m^3) op grond van de provinciale VrNB wordt echter nergens overschreden.

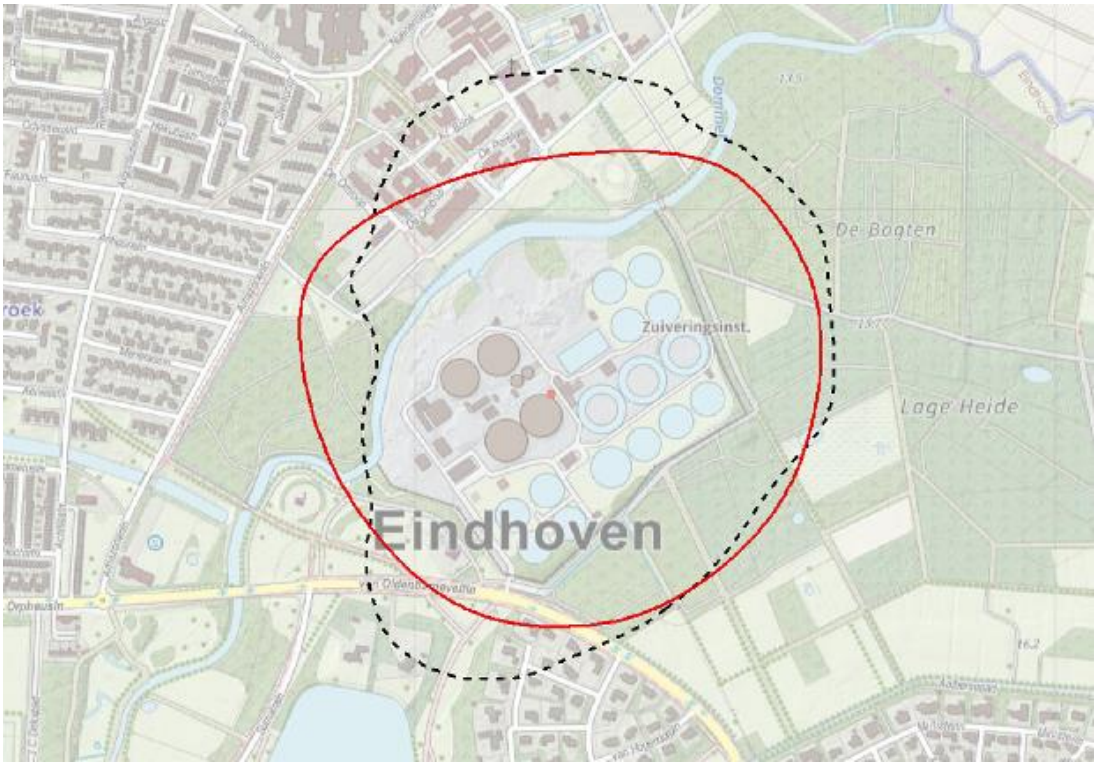
Verordening ruimte Noord-Brabant: 'beperkingen veehouderij'

In de VrNB heeft de provincie aangegeven waar agrarische bedrijven nog mogen uitbreiden en waar er een beperking geldt voor de uitbreiding van agrarische bedrijven. Het grootste gedeelte van het Eindhovense buitengebied is op de bij de VrNB behorende verbeelding voorzien van de aanduiding "*beperkingen veehouderij*". Voor die gebieden geldt dat uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet mogelijk is, tenzij het een grondgebonden veehouderij betreft. Het bedrijf aan Tongelreeppad 1 betreft een overwegend grondgebonden bedrijf.

4.4.2 Geur (niet agrarische bedrijven)

Aan de Van Oldenbarneveltlaan bevindt zich de rioolwaterzuiveringsinstallatie (hierna 'rwzi') van het Waterschap De Dommel. In het nu nog geldend bestemmingsplan Buitengebied is deze installatie positief bestemd en op de daarbij behorende plankaart (blad 4) is een zogenaamde geurcontour (situatie 2003) opgenomen, waardoor de invloed op de omgeving inzichtelijk is gemaakt. De rwzi bevindt zich ook binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2019.

In het kader van de voorbereiding van de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Oude Gracht' is een onderzoek uitgevoerd met als doel inzichtelijk te maken wat de actuele gevolgen zijn van de aanwezigheid van de rwzi voor dit aangrenzende stedelijk gebied voor zover het gaat om geur. In 2003 is voor deze inrichting al een geurcontour bepaald. Dit uit 2015 daterend onderzoek is in opdracht van de gemeente door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant uitgevoerd.



kaart: geurcontouren 2003 en 2015

Dit onderzoek laat zien dat de huidige geurcontour (rode lijn) zich minder ver buiten de rwzi uitstrekt dan in 2003 (gestippelde lijn). Alleen aan de westzijde is sprake van een zekere verruiming. Omdat het bestemmingsplan Buitengebied 2019 binnen de geactualiseerde contour niet voorziet in nieuwe geurgevoelige bestemmingen is er geen ruimtelijk relevant belang om de contour op de verbeelding op te nemen en daaraan regels te verbinden.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Wet Milieubeheer

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen op het gebied van luchtkwaliteit(seisen) en voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren en wel zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen waardoor ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden terwijl ondertussen maatregelen worden uitgevoerd die de luchtkwaliteit moeten verbeteren.

Sinds 1 januari 2015 moet worden voldaan aan de Europese grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een jaargemiddelde van 40 microgram/m^3 en voor fijn stof (PM_{10}) een jaargemiddelde van 40 microgram/m^3 en een daggemiddelde van 50 microgram/m^3. Het daggemiddelde mag jaarlijks maximaal 35 keer worden overschreden. Voor een jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ geldt en grenswaarde van 25 microgram/m^3. In Eindhoven is de jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ overal lager dan 20 microgram/m^3.

'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'

In artikel 4 van het '*Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' en de bijlagen van de '*Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*' zijn voor bepaalde categorieën projecten van een bepaalde omvang grenzen vastgesteld, op grond waarvan kan worden aangenomen dat deze een 'niet in betekenende mate bijdrage' (nibm) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 1 ontsluitingsweg of niet meer dan 3000 nieuwe woningen omvatten in de situatie met 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor kantoorlocaties geldt een nibm-grens van niet meer dan 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg en niet meer dan 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek te worden uitgevoerd en moet worden getoetst aan de normen.

Kort samengevat dienen nieuwe plannen te worden beoordeeld op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen mits:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

'Besluit gevoelige bestemmingen'

Met deze Algemene Maatregel van Bestuur wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het '*Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'* is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor (PM_{10}) en (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is ingeval het betreft 'gevoelige bestemmingen': 300 meter aan weerszijden van Rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties *niet* als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de luchtkwaliteitseisen (Wet milieubeheer) en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Artikel 3.1 Wro schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn. Gedacht kan dan worden aan bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Planbeschrijving en toetsing

In het buitengebied geldt over het algemeen dat overal wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstof (NO_2) maar niet altijd aan de grenswaarde voor fijn stof (PM_{10}); met name bij grote kippenhouderijen.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2019 richt zich op het consolideren van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande functionele en ruimtelijke structuur. Het plan voorziet niet in nieuwe gevoelige bestemmingen/ontwikkelingen langs drukke wegen en/of woningbouw nabij snelwegen. Voor het buitengebied van Eindhoven is de achtergrondconcentratie van fijn stof berekend en gebleken is dat overal binnen de plangrenzen wordt voldaan aan de normen de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de dit inzichtelijk gemaakt. Gelet op het bepaalde in artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen). Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied. Hierbij wordt ook een beschrijving gegeven van het wettelijk kader op gebied van externe veiligheid. In bijlage 2 van de toelichting is het rapport '*Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven-2017*' opgenomen. Hierin wordt uitgebreid beschreven wat de risicobronnen zijn, hierna wordt een verantwoording van het groepsrisico gegeven.

4.6.1 Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid van kracht. Voor bedrijven geldt het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi; oktober 2004). Voor transport is het *Besluit externe veiligheid transportroutes* van toepassing (Bevt; april 2015). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb; januari 2011).

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het *Plaatsgebonden risico* en het *Groepsrisico*.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6}/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6}/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

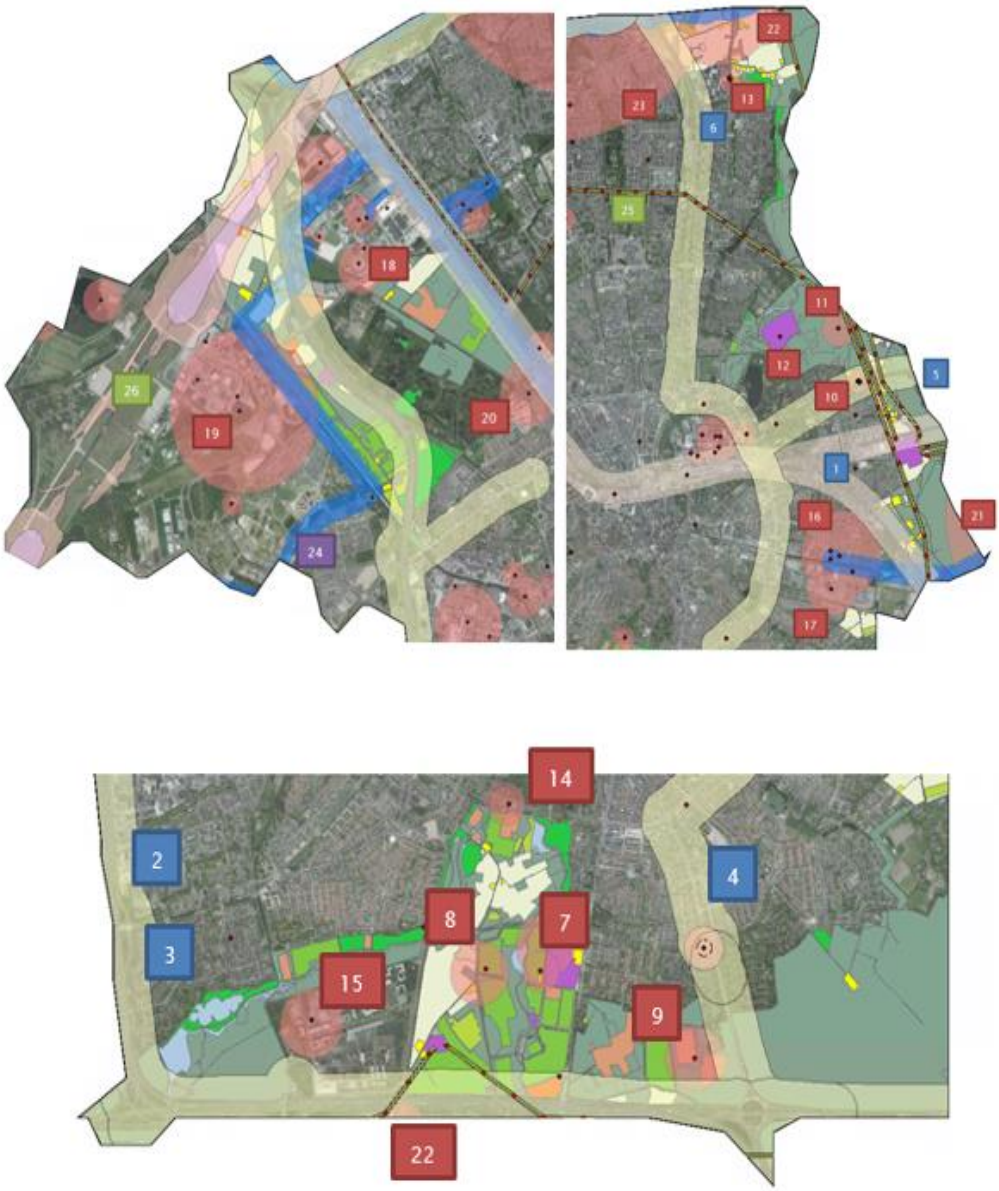
Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Het plangebied

Hieronder wordt het plangebied weergeven. In figuur 2 worden hierbij de risicobronnen inzichtelijk gemaakt. Een uitgebreide beschrijving van deze risicobronnen is te vinden in het rapport '*Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven-2017*'

Figuur 1: Plangebied



Figuur 2: Overzicht risicobronnen

Risicobronnen

1. Spoor
2. N2
3. Riijkswegen A2/A67/A58 en A50
4. Leenderweg
5. Eisenhowerlaan
6. John F. Kennedylaan
7. Zwemcentrum de Tongelreep
8. IJssportcentrum
9. Gemeentelijke begraafplaats (opslag van propaan)
10. Heijmans Koudenhoven BP (tankstation)
11. Sint Martinus Gilde
12. RWZI waterschap de Dommel

13. Gulf Tinq (tankstation)
14. Nancy Adriaanse Texaco (tankstation)
15. High Tech campus
16. Gaslascentrum
17. Daf trucks
18. Truckstop Acht
19. EDCO
20. Draka Comteq Fibre
21. Van Gansewinkel
22. BP de Voldijn (tankstation)
23. Van den Anker
24. Hogedruk aardgas buisleidingen
25. Hoogspanningslijnen
26. Eindhoven Airport

4.6.2 Gemeentelijk beleid: Visie Externe Veiligheid

De gemeente Eindhoven heeft in mei 2009 de *'Visie externe veiligheid'* vastgesteld. Daarin is onder meer vastgelegd hoe in de stad nabij risicobronnen wordt omgegaan met het veilig stellen van een acceptabel niveau voor risico's in het kader van externe veiligheid en de beheersbaarheid ervan. Ook is in de visie voor de gebieden buiten invloedsgebieden van risicobronnen (o.a. het gebied gelegen op meer dan 200 m van het spoor) een verantwoording van het Groepsrisico uitgewerkt.

4.6.3 Groepsverantwoording

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient door de gemeenteraad het Groepsrisico te worden verantwoord. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen het belang van een ruimtelijke ontwikkeling en het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen.

De gemeente heeft in de *'Visie externe veiligheid'* risicovolle inrichtingen ruimer beschreven dan in het Bevi is vastgelegd. Voor deze inrichtingen hoeft geen verantwoording van het goepsrisico plaats te vinden. Daarnaast is bij een aantal inrichtingen berekend dat er geen sprake is van een groepsrisico. In de bij deze toelichting behorende bijlage '*Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven-2017'* wordt dit per risicobron aangegeven. In onderstaande tabel worden de risicobronnen benoemd en wordt aangegeven of een verantwoording van toepassing is.

Risicobronnen waarvoor een verantwoording voor dient plaats te vinden

Risicobron	Te verantwoorden
Zwemcentrum de Tongelreep	*Nee*
IJssportcentrum	*Nee*
Gemeentelijke begraafplaats (opslag propaan)	*Nee*
Heijmans Koudenhoven BP (tankstation)	Ja
Sint Martinus Gilde	*Nee*
RWZI waterschap de Dommel	*Nee*
Gulf Tinq (tankstation)	Ja
Nancy Adriaanse Texaco (tankstation)	Ja
High Tech Campus	Ja
Gaslascentrum	*nee*
DAF trucks	*Nee*
Van den Anker	Ja
Truckstop Acht	*nee*

EDCO	*nee*
Draka Comteq Fibre	*Nee*
Van Gansewinkel	*nee*
BP de Voldijn (tankstation)	*Nee*
Gasunie leidingen	Ja
Transportroutes	Ja

4.6.4 Advies Veiligheidsregio

Op 24 november 2017 heeft het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost advies uitgebracht over de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid binnen het plangebied. Het bestuur constateert dat sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Alle bebouwing is bestaand en er zijn geen nieuwe bestemmingen mogelijk die groepen verminderd redzame mensen toelaten binnen de invloedsgebieden. De risico's veranderen niet en de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor de hulpdiensten voldoen. Het bestuur heeft geen aanleiding om hierover nader te adviseren.

4.6.5 Verantwoording van het Groepsrisico

Het document '*Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven-2017*', dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, bevat de verantwoording van het Groepsrisico. Hieruit blijkt dat het groepsrisico als verantwoord kan worden beschouwd.

4.6.6 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Duurzaamheid

De ambities van de gemeente Eindhoven op het gebied van duurzaamheid zijn vastgelegd in het raadsprogramma Duurzaamheid. Een duurzame stad is een stad die rekening houdt met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Belangrijke thema's daarbij zijn:

1. Reductie van CO_2

Het klimaat verandert door de toegenomen uitstoot van CO_2. Dat gaat sneller dan we gedacht hadden. De temperatuur op aarde neemt toe waardoor de weersomstandigheden extremer worden: meer hitte, meer droogte, hevigere neerslag, meer stormen enz. Om de gevolgen van de klimaatverandering beperkt te houden, moet de CO_2 uitstoot drastisch dalen. Wereldwijd zijn eind 2015 afspraken gemaakt om te pogen het probleem van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken: bekend als het Klimaatakkoord van Parijs. Eindhoven onderschrijft dat akkoord door in 2016 de 'Klimaatverordening040' vast te stellen. Hierin is vastgelegd dat de CO_2 emissie van de stad teruggedrongen moet worden met 55% in 2030 en met 95% in 2050. Referentiepunt daarbij is de emissie in het jaar 1990. In januari 2017 heeft de gemeenteraad in het Klimaatplan 2016-2020 de doelstellingen van de klimaatverordening uitgewerkt.

Aardgasloze verwarming

Om de vereiste 95% reductie in CO_2 uitstoot te realiseren is op termijn een volledig aardgasloze verwarming van de gebouwde omgeving noodzakelijk. We zetten daar als gemeente op in en dit is nadrukkelijk ook het Rijksbeleid. Sinds 1 juli 2018 moeten kleinverbruikers, zowel nieuwe woningen als nieuwe bedrijven, 'aardgasloos bouwen'.

In het Klimaatplan 2016-2020 heeft de gemeenteraad bovendien vastgelegd dat 'zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat nieuwbouw nog wordt aangesloten op aardgas'. Het is voor bouwers en ontwikkelaars verstandig om zich te realiseren dat aardgas uitgefaseerd zal gaan worden en daarom nu al aardgasloos te bouwen of in ieder geval zodanig dat een

alternatieve warmtevoorziening in de toekomst zonder grote ingrepen mogelijk is.

Met de beleidsregel ´Voorkomen aansluiting nieuwbouw op aardgas', die wordt gehanteerd tot 31 december 2020 (of 1 juli 2018), wordt beoogd nieuwe aansluitingen op aardgas te voorkomen.

Duurzame mobiliteit

*O*m de vereiste 95% reductie in uitstoot van CO_2 in 2050 te bereiken, is een volledig CO_2-emissievrije mobiliteit noodzakelijk. Dit betekent dat op termijn voertuigen op fossiele brandstoffen (benzine, diesel en LPG) volledig zullen verdwijnen en vervangen zullen worden door emissievrije voertuigen (elektrisch, waterstof of anderszins). Naast emissievrije voertuigen, willen we ook minder voertuigen in het centrum van de stad om daarmee de leefbaarheid in onze groeiende stad te behouden. Dat betekent meer ruimte voor fietsen, wandelen, smart mobility concepten, met een belangrijke rol voor autodelen, autonoom rijden en slimme openbaar vervoerconcepten.

Warmte- en energiebesparing

Om tot een reductie van 95% CO_2 uitstoot te komen in 2050 moeten we naast het dichtdraaien van de aardgaskraan, het overgaan op emissievrije mobiliteit en het zoveel mogelijk duurzaam opwekken, ook naar grote besparingen in gebruik van energie en warmte. Dit kan door isolatie, mogelijkheden voor opslag, innovatieve technieken enz.

Duurzame energie opwekking

Naast de reductie van CO_2, willen we als stad ook graag in 2045 energieneutraal zijn. Dat betekent dat de hoeveelheid energie die we dan als stad gebruiken, bij voorkeur binnen de grenzen van stad of regio duurzaam opgewekt wordt. Om dit te realiseren is het noodzakelijk dat alle kansen voor duurzame opwekking genomen worden. Met name op gebied van zonne-energie zijn er kansen in Eindhoven.

2. Circulaire Economie

Circulaire economie is een economisch systeem dat bedoeld is om de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren. We willen een afvalloze stad worden waar producten in gesloten technologische en biologische kringlopen gebruikt worden. (Grond)stoffen, materialen en producten die we gebruiken hebben geen negatieve effecten op mens en milieu, niet bij winning of productie, niet bij transport of gebruik en dus ook niet aan het einde van de levensduur. In ons plan van aanpak CE 2018-2020 hebben we de rijksambitie om in 2050 een circulaire economie te hebben onderschreven net als de ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.

Duurzame materialen

Materialen die in gesloten kringlopen steeds weer opnieuw gebruikt kunnen worden zonder schadelijke gevolgen voor mens of natuur, of die biologisch afbreekbaar zijn, zijn duurzame materialen.

Geen afval

In 2020 willen we 0% restafval hebben. In eerste instantie geldt deze ambitie voor het huishoudelijk afval maar uiteindelijk voor alle afval.

Flexibel en demontabel bouwen

Om te voorkomen dat gebouwen afgebroken moeten worden, moet bij het ontwerp al rekening gehouden worden met de flexibiliteit en demonteerbaarheid van het gebouw.

Deeleconomie / as a service concepten

De deeleconomie biedt een nieuw model voor consumptie en bezit. In plaats van telkens nieuwe goederen aan te schaffen, kunnen we de spullen die we al bezitten delen en zo beter benutten. Betalen voor vervoer, verlichting, werkruimte enz. voorkomt dat we zelf voertuigen, lampen, stoelen enz. moeten bezitten. Door diensten als een service aan te bieden en niet als een product, kunnen ze efficiënter gebruikt worden en blijft de

verantwoordelijkheid voor het (hergebruik) van het product bij de leverancier.

3. Natuur

Biodiversiteit

Om biodiversiteit te behouden wordt op Europees niveau gewerkt aan een duurzaam ecologisch netwerk van grote natuurgebieden met goede verbindingen. Ook in Eindhoven willen we ecologische versnippering in onze stad tegen gaan.

Oppervlakte groen

We willen geen verlies van groen in de openbare ruimte en daar waar mogelijk het groen versterken, ook op of aan onze gebouwen.

4. Sociale basisbehoeften

The Natural Step neemt de 9 menselijke behoefte van Manfred Max Neef als uitgangspunt. Omdat het hier om ruimtelijke projecten en activiteiten gaat, richten wij ons op de ruimtelijke component van deze basisbehoeften. We hebben het dan over klimaatadaptatie, gezonde lucht, bodem en water, beperkte geluidsoverlast, externe veiligheid, openbare ruimte om te ontmoeten en bewegen, bereikbaarheid van voorzieningen en het betrekken van bewoners bij projecten. Daarnaast spelen de sociale menselijke basisbehoeften een rol bij de aanschaf van materialen en diensten (we willen dat er maatschappelijk verantwoord ingekocht wordt).

Klimaatadaptatie

Extreme regen- en onweersbuien, hittegolven en droogte komen steeds vaker voor. In het Klimaatplan 2016-2020 is de ambitie opgenomen dat de gemeente Eindhoven in 2020 klimaatrobuust handelt en dat de hele stad in 2050 klimaatrobuust is. Met de beleidsregel 'Klimaatrobuust' beogen we in Eindhoven risico op schade in de nabije toekomst te beperken. Nieuwe (her)inrichtingen en ruimtelijke ontwikkelingen in de openbare en de private ruimte, waarbij de gemeente een rol heeft, worden voortaan aan de hand van deze beleidsregel ontwikkeld. We hanteren als uitgangspunt de voorkeursvolgorde: gebruiken, vasthouden (infiltreren), vertragen en afvoeren van hemelwater. Groene maatregelen worden hierbij beloond met een lagere bergingsnorm en dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress.

Gezonde verstedelijking

Hieronder verstaan we: gezonde lucht, bodem en water; beperkte geluidsoverlast; externe veiligheid en mogelijkheden om te bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte.

Participatieve stad, betrokkenheid van burgers en bereikbare voorzieningen

We betrekken onze inwoners graag bij de ontwikkelingen en veranderingen die hen aangaan. Dit leidt tot meer draagvlak en betere eindresultaten. Onze ambities op gebied van duurzame mobiliteit mogen niet leiden tot een geringere bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

Specifiek Eindhovens

Daarnaast zijn er nog een aantal factoren die we specifiek op dit moment en in deze stad belangrijk vinden en die we extra waarderen. Het gaat dan om de zichtbaarheid van de duurzame successen, de duurzaamheid van de betrokken partijen zelf (hun MVO beleid) en het aansluiten bij het DNA van Eindhoven: TDK (technologie, design en kennis). Wat dat laatste betreft sluit innovatie daar dus goed bij aan.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
MVO is een integrale visie op een duurzame bedrijfsvoering. Een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt, maakt bij iedere bedrijfsbeslissing een afweging tussen de verschillende maatschappelijke en economische effecten hiervan en houdt hierbij rekening met stakeholderbelangen. Elke bedrijfsbeslissing heeft immers invloed op de stakeholders (belanghebbenden) van een bedrijf. Dat kunnen medewerkers of klanten zijn,

maar bijvoorbeeld ook omwonenden, leveranciers, investeerders en ook 'de maatschappij' in algemene zin.

The Natural Step
Samenwerking tussen de partners in de stad en co-creatie zijn essentieel. Om te zorgen dat we een gedeelde taal spreken, gebruiken wij de aanpak van The Natural Step (TNS) om duurzaamheid vorm te geven. In het kort komt het erop neer dat we duurzaam handelen door met vier principes van duurzaamheid rekening te houden:

- we gaan zuinig om met energie en kiezen voor groene, duurzame energie;
- we kiezen voor recyclebare of gerecyclede materialen of materialen die door de natuur afgebroken kunnen worden en we gebruiken producten die geen schade toebrengen aan mens en milieu;
- we gaan zuinig om met de natuur en breiden die waar mogelijk uit;
- we gaan uit van de eigen kracht van onze inwoners en zorgen voor hen waar het even moeilijk mee gaat. Mensen in de rest van de wereld ondervinden geen nadelen van ons handelen en waar mogelijk verbeteren we hun kwaliteit van leven.

Duurzame oplossingen

Hieronder zijn enkele voorbeelden van duurzame oplossingen beschreven.

- Biomassacentrale
  In Meerhoven heeft de gemeente het initiatief genomen tot de bouw van een biomassacentrale die door middel van een warmtenet een groot aantal woningen in dit gebied van duurzame warmte kan voorzien.
- Warmtepomp
  Warmtepompen die gebruik maken van lucht of van grondwater als medium. Als de warmtepomp van elektriciteit wordt voorzien door middel van zonnepanelen kan dit een zeer duurzaam systeem vormen. Bij het gebruik van grondwater als medium moet wel rekening gehouden worden met boringvrije zones in waterwingebieden. In boringvrije zones zijn bodemenergiesystemen (zowel open als gesloten) alleen toegestaan als ze niet in de scheidende kleilaag terecht komen. Een melding vooraf bij de provincie is daarom noodzakelijk. Over de diepte waarop die kleilaag begint is soms discussie, omdat deze niet overal op dezelfde diepte zit. Als men niet dieper gaat dan 50 meter is er meestal geen probleem, de exacte toegestane diepte moet in overleg met de provincie bepaald worden. Voor open systemen is overigens altijd een vergunning op basis van de Waterwet noodzakelijk en voor gesloten systemen geldt een meldingsplicht op basis van het Besluit bodemenergiesystemen.
- Zongericht bouwen
  In de relatie tussen de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaam bouwen en het bestemmingsplan is bij nieuwe woningbouwlocaties met name het 'zongericht bouwen' van belang. Bij nieuwbouwlocaties kan de gemeente eisen dat straten zoveel mogelijk van oost naar west verlopen zodat alle gebouwen over een naar het zuiden gerichte gevel beschikken. De ruimtelijke impact van het gebruik van zonne-energie is in Nederland thans nog beperkt. De PV-panelen (zonnepanelen die stroom opwekken) respectievelijk zonneboilers worden over het algemeen op de daken van de gebouwen van afnemers geplaatst en zijn dan (meestal) ook niet vergunningplichtig in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor PV-panelen (waarmee elektriciteit opgewekt wordt) bestaan echter ook mogelijkheden om deze, los van bebouwing, te plaatsen op braakliggende percelen. In dat geval is er uiteraard wel sprake van een ruimtelijke impact. Met een dergelijk 'solar park' is in dit bestemmingsplan vanwege de mogelijk ingrijpende effecten ervan op het woon – en leefklimaat en op landschap en natuur vooralsnog geen rekening gehouden. In voorkomend geval kan indien zo'n ontwikkeling wel wenselijk en aanvaardbaar wordt geacht, op grond artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning. Gezien de relatief grote ruimtelijke impact van deze vorm van zonne-energie is het belangrijk om daarbij een goede afweging te maken en dient een eventueel besluit hiertoe te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en moet het vergezeld gaan van een ruimtelijke onderbouwing.
- Windturbines
  Voor windturbines van enige omvang is de ruimte in Eindhoven beperkt. Toch kunnen

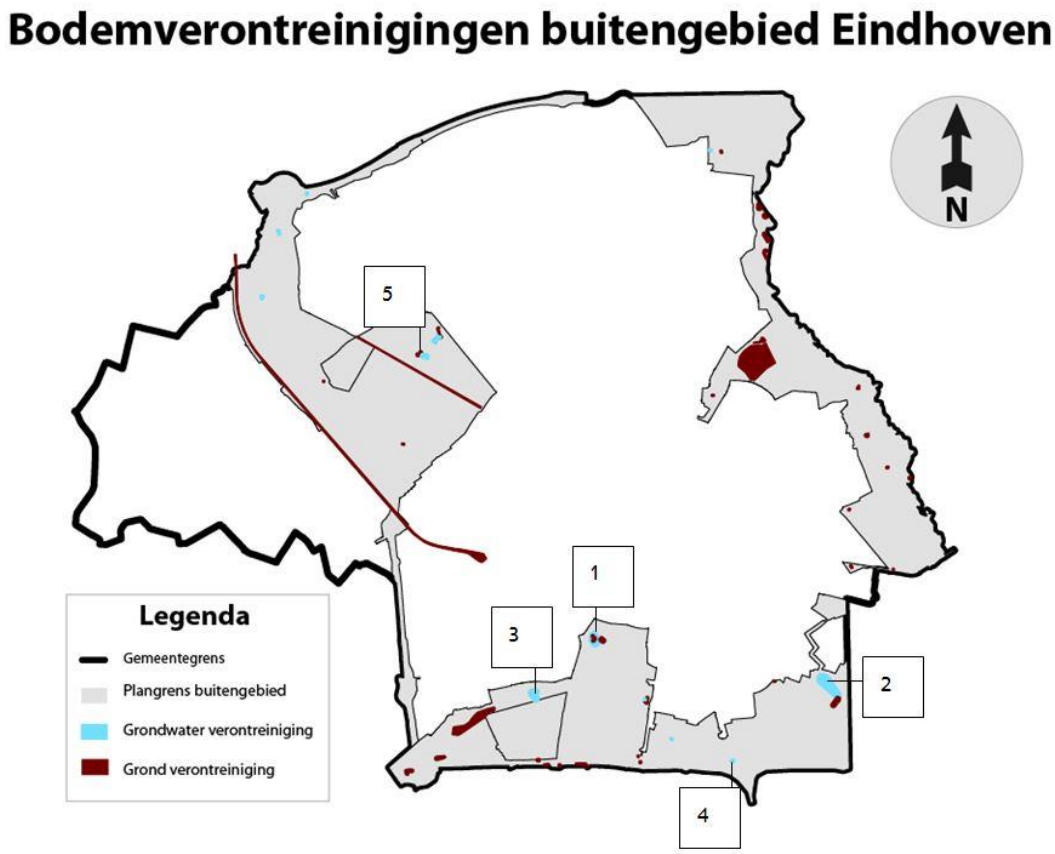
in bepaalde gevallen de mogelijkheden interessant zijn. Dit zal altijd locatie-specifiek onderzocht moeten worden en net als bij een solar-park is, vanwege de mogelijke effecten van een dergelijke turbine op onder andere het landschap en de omgeving, daarmee in dit bestemmingsplan geen rekening gehouden. In voorkomend geval biedt de Wabo mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken.

4.8 Bodem

Het (industriële) verleden van Eindhoven heeft zijn sporen in de bodem nagelaten. In de afgelopen jaren is op zeer veel locaties in Eindhoven om diverse redenen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd, bijvoorbeeld in het kader van het verlenen van omgevingsvergunningen of in het kader van de aan- of verkoop van locaties. Uit al deze onderzoeken blijkt dat op diverse locaties in Eindhoven de bodem verontreinigd is of verontreinigd is geweest. Het komt echter zelden voor dat er als gevolg van bodemverontreiniging sprake is van risico's voor de gezondheid van mensen. De bodemkwaliteit in het buitengebied is met een groot aantal uitgevoerde onderzoeken in beeld gebracht. Veelvuldig zijn hierbij bodemverontreinigingen aangetoond. Een deel van deze verontreinigingen is (gedeeltelijk) gesaneerd of bevindt zich nog in de saneringsfase. In een aantal gevallen zijn na sanering restverontreinigingen in de bodem achtergebleven. Gezien het grote aantal bodemonderzoeken en saneringen wordt volstaan met het noemen van de meest relevante bodemverontreinigingen (waarbij sprake is van spoed). Het gaat hier uitdrukkelijk niet om een uitputtende opsomming:

1. ASSI Genneperweg (0.275): geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie, zware metalen en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Er is sprake van spoed (verspreidingsrisico's). Sanering is deels uitgevoerd, maar gestaakt in verband met stagnerende verontreinigingsafname. In de nabije toekomst wordt de verontreiniging verder gesaneerd. Het vervolg van de sanering wordt afgestemd op de aanpassing van de waterwinning Aalsterweg.
2. Gijzenrooi (0.682): geval van ernstige bodemverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Er is sprake van spoed (verspreidingsrisico's). Grondsanering is overeenkomstig (deel)saneringsplan afgerond. Grondwater nog niet gesaneerd. Hiervoor moet nog een saneringsplan opgesteld en goedgekeurd worden. Het grondwater wordt periodiek gecontroleerd.
3. Prof. Holstlaan 4 (0.2361): geval van ernstige bodemverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Er is sprake van spoed (verspreidingsrisico's). Het grondwater wordt in overeenstemming met het saneringsplan periodiek gecontroleerd. Doel is om een stabiele eindsituatie te bereiken.
4. Knooppunt Leenderheide (0.1060): geval van ernstige bodemverontreiniging met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCl). Deze is ontstaan door activiteiten van een asfaltcentrale ter plaatse. De verontreiniging is grotendeels gesaneerd en het grondwater wordt periodiek gecontroleerd.
5. BOS-pomp Constant Rebecque Kazerne (0.518): geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten. Verontreiniging is deels gesaneerd en de grondwaterverontreiniging wordt periodiek gecontroleerd.

Bovengenoemde bodemverontreinigingen zijn opgenomen op onderstaand kaartbeeld, waar de nummers 1 t/m 5 verwijzen naar de hiervoor genoemde bodemverontreinigingen. Dit overzicht is van algemene aard en geeft slechts een indicatie over de bodemkwaliteit in het buitengebied.



Kaart: bodemverontreinigingen

Om stagnatie bij eventuele (her)ontwikkelingen in het buitengebied zo veel mogelijk te voorkomen, is het belangrijk dat voorafgaand aan de uitvoering van werken c.q. (graaf)werkzaamheden de actuele bodemkwaliteit ter plaatse in beeld wordt gebracht. Afhankelijk van de bestemming kan, voorafgaand aan ontwikkelingen van het terrein, bodemonderzoek of –sanering noodzakelijk zijn. De sanering heeft tot doel de bodem geschikt te maken voor de geplande functie. De sanering dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met een door het bevoegd gezag Wet bodembescherming goedgekeurd saneringsplan.

4.9 Natuur

4.9.1 Stikstofdepositie / Programmatische aanpak stikstof (PAS)

Programmatische aanpak stikstof (PAS)

Met de aanwijzing van ruim 160 Natura 2000-gebieden draagt Nederland bij aan het netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. Om de Europese natuurdoelen te halen, moet de stikstofdepositie in veel Natura 2000-gebieden omlaag. De Europese regelgeving vereist immers dat in deze gebieden (verdere) achteruitgang van habitats wordt voorkomen. Bovendien moet er concreet zicht op zijn dat - op termijn - de natuurdoelen (ook wel 'instandhoudingsdoelstellingen' genoemd) worden gehaald. Het wettelijk kader voor het realiseren van de Natura 2000-doelstellingen in Nederland was in eerste instantie vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (inmiddels vervangen door de Wet natuurbescherming). De depositie van stikstof (NO_2) is een van de belangrijkste belemmeringen om de Europese natuurdoelen te halen. In 117 Natura 2000-gebieden is de actuele depositie (vaak veel) hoger dan de habitats kunnen verdragen. In § 3.2.4 zijn kaartbeelden weergegeven van de voor Eindhoven meest relevante gebieden waar de 'Programmatische aanpak stikstof' (hierna: 'PAS') betrekking op heeft.

Aanleiding tot de PAS: vastgelopen vergunningverlening

Artikel 2.7 en verder van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) die per 1 januari 2017 in werking is getreden (zie § 3.7.2 van deze toelichting) bepaalt o.a. dat bestemmingsplannen die al dan niet in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied niet eerder worden vastgesteld dan dat een 'passende beoordeling' van de gevolgen voor Natura 2000-gebied heeft plaatsgevonden. Bij die beoordeling moet ook rekening worden gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied. Het bestemmingsplan mag alleen worden vastgesteld indien uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet zal aantasten. Kan die zekerheid, blijkens de passende beoordeling, niet worden verkregen dan kan bestemmingsplan toch worden vastgesteld mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. er zijn geen alternatieve oplossingen
b. het bestemmingsplan is nodig om dwingende redenen van openbaar belang (redenen van sociale of economische aard daaronder begrepen)
c. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft. De compenserende maatregelen moeten onderdeel uit maken van het bestemmingsplan.

De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect. Vanaf 2008 is de vergunningverlening moeizaam verlopen. Weliswaar daalt de stikstofdepositie op landelijk niveau nog steeds, maar voor individuele gevallen kan vaak niet worden aangetoond dat ze geen significante negatieve gevolgen hebben voor de natuur. De PAS is het antwoord op de vastgelopen vergunningverlening. De PAS is een instrument dat in eerste instantie ontleend werd aan de Wet Natuurbescherming 1998. Door de inwerkingtreding van de Wnb per 1 januari 2017 is die wet komen te vervallen, maar de nieuwe wet voorziet in voortzetting van de PAS als instrument.

De PAS steunt op twee pijlers om de doelen van Natura 2000 zeker te stellen, te weten daling van stikstofdepositie en ecologische herstelmaatregelen. Een deel van de daling mag worden gebruikt voor nieuwe economische activiteiten. De PAS combineert twee manieren om de natuurdoelen van Natura 2000 zeker te stellen:

1. het blijvend laten dalen van de stikstofdepositie door het nemen van maatregelen aan de bron;
2. het uitvoeren van herstelmaatregelen voor stikstofgevoelige natuur.

De PAS bepaalt ook dat een deel van de daling van de stikstofdepositie mag worden ingezet voor nieuwe projecten of projecten waarin uitbreiding van bestaande stikstofemissie aan de orde is. Dit wordt de 'ontwikkelingsruimte' genoemd. Op deze manier blijft de stikstofdepositie dalen, terwijl er toch ruimte is voor de gewenste economische ontwikkeling en daarmee ook voor investeringen in schonere productietechnieken, zoals emissie-arme stalsystemen in de veehouderij. Zo ontstaat een evenwichtige benadering, waarbij economische activiteiten mogelijk blijven onder de voorwaarde dat de gestelde natuurdoelen worden gehaald. Depositieruimte wordt per PAS-gebied op hectareniveau vastgesteld en toegedeeld. Voor alle PAS-gebieden zijn daartoe eerst gebiedsanalyses gemaakt. Voor een gebiedsanalyse is met het rekeninstrument 'AERIUS' de potentiële depositieruimte berekend, gebaseerd op de verwachte daling van de stikstofdepositie. Ook worden de te nemen ecologische herstelmaatregelen beschreven. Deskundigen (ecologen) hebben voor alle 117 gebieden geoordeeld dat met de combinatie van depositiedaling, de herstelmaatregelen en het reguliere natuurbeheer verwacht mag worden dat de natuurdoelen van die gebieden niet in gevaar komen. De ontwikkelingsruimte wordt steeds voor een periode van zes jaar vastgesteld. Na iedere zes-jaarsperiode wordt opnieuw bekeken hoe het staat met de dalende lijn en worden er nieuwe berekeningen uitgevoerd die moeten leiden tot nieuwe vastgestelde ontwikkelingsruimte.

De depositieruimte is alle ruimte die beschikbaar is voor economische ontwikkelingen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen projecten en handelingen die niet toestemmingsplichtig zijn en projecten waarvoor wel een vergunning is vereist.

De eerste categorie bestaat uit autonome ontwikkelingen, zoals de toename van bevolking en/of wegverkeer, en uit projecten die maximaal 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar in een Natura 2000-gebied veroorzaken. Deze grenswaarde is ingesteld om de lasten voor ondernemers zoveel mogelijk te verminderen.

De tweede categorie valt uiteen in prioritaire projecten (segment 1) en overige projecten en handelingen (segment 2). Prioritaire projecten zijn door het Rijk of de provincies aangemerkt als projecten van nationaal of provinciaal maatschappelijk belang. De verdeling van de depositieruimte over de vier delen is een bestuurlijke keuze van Rijk en provincies en verschilt per gebied.

Onlosmakelijke voorwaarde: natuurdoelen halen
Aan het beschikbaar stellen van ontwikkelingsruimte is in de PAS wel een harde voorwaarde verbonden, namelijk dat de combinatie van depositiedaling en herstelmaatregelen er daadwerkelijk voor moeten zorgen dat de habitats niet verder achteruitgaan en de natuurdoelen op termijn worden gehaald. Deskundige ecologen hebben voor elk gebied per habitat geoordeeld dat dit voldoende wordt gegarandeerd. Dit heet het ecologisch oordeel.

PAS en bestemmingsplannen

Er is een handreiking opgesteld over de passende beoordeling van het stikstofaspect in bestemmingsplannen in het licht van de PAS. Deze handreiking gaat in op de volgende vragen:

- wanneer moet vanuit de optiek van stikstofbelasting een passende beoordeling worden opgesteld voor een bestemmingsplan

en

- wat moet deze toets inhouden?

In de handreiking wordt ingegaan op de gevolgen van de PAS voor deze toets. Zij biedt aan het eind praktische aanwijzingen voor de toetsing. In formele zin is de PAS niet relevant voor de toets bij bestemmingsplannen zoals in het voorgaande beschreven. De wettelijke regels over de PAS zijn namelijk niet op deze bestemmingsplantoets van toepassing. Er is dus ook geen sprake van de toedeling van 'ontwikkelingsruimte' in het bestemmingsplan. Deze ontwikkelingsruimte is gekoppeld aan concrete projecten en andere handelingen waarvoor in de lopende programmaperiode toestemming of vergunning wordt verleend krachtens de Wnb. Reguliere bestemmingsplannen vallen hier niet onder.

De wetgever heeft er dus bewust voor gekozen om bestemmingsplannen buiten de regeling van de PAS te houden en geen toedeling van ontwikkelingsruimte aan bestemmingsplannen mogelijk te maken. Het toedelen van ontwikkelingsruimte aan bestemmingsplannen zou immers een te groot beslag leggen op de schaarse ontwikkelingsruimte voor projecten en andere handelingen. Er zou in dat geval ontwikkelingsruimte nodig zijn voor de volledige realisatie van het bestemmingsplan en de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt, terwijl in werkelijkheid niet alle

(maximale) ontwikkelingsmogelijkheden van het bestemmingsplan worden benut. Er geldt één uitzondering en wel voor bestemmingsplannen voor gebieden die zijn aangemerkt als 'ontwikkelingsgebieden' als bedoeld in artikel 2.3 van de Crisis- en herstelwet en de zogenaamde prioritaire projecten.

Hoewel de PAS dus geen betrekking heeft op reguliere bestemmingsplannen, kan die in ieder geval voor de volgende onderdelen wel van betekenis zijn:

- Het bevoegd gezag kan het reken- en registratiemodel AERIUS gebruiken. Hierin kan het bevoegd gezag de maximale planologische ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt invoeren, waarna AERIUS de eventuele toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats ten opzichte van de referentiesituatie berekent en aangeeft. Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag bepalen of voor het plan een zogenaamde '*passende beoordeling*' als bedoeld in artikel 2.8 Nbw moet worden opgesteld.
- Voor zover de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen samenvallen met concrete prioritaire projecten voor de toestemmingverlening, waarvoor in het geldende programma ontwikkelingsruimte is gereserveerd of zelfs reeds is toebedeeld krachtens een toestemmingsbesluit, kan op dit punt in de plantoets gebruik worden gemaakt van de passende beoordeling die ten grondslag ligt aan de PAS.

Toets PAS en 'passende beoordeling' bestemmingsplan Buitengebied 2019

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Enkele agrarische bedrijven hebben hun agrarische activiteit beëindigd en een ervan is feitelijk (en in afwijking van de geldende bestemming) omgezet in een industrieel bedrijf. Binnen de grenzen van het bestemmingsplan zijn ook enkele agrarische bedrijven gelegen die gevolgen hebben voor de stikstofdepositie op in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden. Het betreft van oudsher al bestaande bedrijven met natuurbeschermingswetvergunning. De exploitant van het bedrijf aan het Tongelreeppad 1 heeft aangegeven het aantal dieren die ter plaatse worden gehouden nog te willen uitbreiden. De exploitanten van de andere bedrijven hebben aangegeven niet te willen uitbreiden gedurende de komende planperiode. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft een zogenaamde 'voortoets stikstofdepositie' voor het bestemmingsplan Buitengebied uitgevoerd. Uit deze voortoets is gebleken dat alle bedrijven binnen het gehele bestemmingsplan (met inbegrip van de gevraagde uitbreiding van het aantal te houden dieren op het bedrijf Tongelreeppad 1) leidt tot een toename van 0,2 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Bij een planeffect van minder dan 0,05 mol N/ha/jaar op Natura 2000-gebieden mag in een voortoets worden verwezen naar de 'passende beoordeling' die in het kader van de PAS is opgesteld. Blijkens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hoeft in dat geval ten behoeve van het bestemmingsplan niet opnieuw een 'passende beoordeling' te worden uitgevoerd.

Omdat het nieuwe bestemmingsplan ruimte biedt voor een toename van het aantal te houden dieren op het bedrijf Tongelreeppad 1, is het effect echter meer dan 0,05 mol N/ha/jaar, te weten 0,2 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2019 een 'passende beoordeling' zou moeten worden opgesteld. In § 3.7.2 onder 3.2.1 van deze toelichting is uiteengezet dat projecten of handelingen die de vastgestelde grenswaarde van 1 mol N/ha/jr niet overschrijden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. De grenswaarde daalt naar 0,05 mol N/ha/jr, zodra 5% of minder van de beschikbaar gestelde depositieruimte voor ‘grenswaarde-gevallen’ over is. Voor bepaalde projecten en handelingen die gebruik maken van de grenswaarderegeling kan worden volstaan met het indienen van een zogenaamde 'melding'. De uitbreiding van het bedrijf aan het Tongelreeppad 1 leidt tot een toename van minder dan 1 mol/ha/jaar Dat betekent dat het bedrijf volgens de PAS meldingsplichtig is zolang er nog meer dan 5% depositieruimte beschikbaar is. Op 21 augustus 2016 heeft de exploitant van dit bedrijf een dergelijke melding (ex artikel 8 van de Regeling Programmatische Aanpak Stikstof) bij de provincie ingediend. Ten tijde van het indienen van de melding was er nog voldoende depositieruimte. Hiermee heeft het bedrijf de beschikbare depositieruimte geclaimd en is daarom gerechtigd op grond van de Wnb de uitbreiding te realiseren. Omdat in het kader van de vaststelling van de PAS al een 'passende beoordeling' is uitgevoerd, hoeft voor deze bedrijfsontwikkeling, gelet op artikel 2.8 lid 2 Wnb, geen 'passende beoordeling' te worden

gemaakt. Een nieuwe passende beoordeling zal in dat geval namelijk geen nieuwe gegevens en inzichten opleveren over de vraag of sprake is van significante gevolgen van deze bedrijfsuitbreiding. Overigens is inmiddels de voor deze bedrijfsuitbreiding benodigde Wabovergunning verleend en onherroepelijk geworden.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium een plaats te geven in het besluitvormingsproces voor ruimtelijke plannen. Daarin zijn zowel de actuele waterhuishouding in het plangebied beschreven, als de watereisen waaraan ontwikkelingen (binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan) moeten voldoen. Ruimtelijke plannen moeten onder meer worden getoetst aan het criterium "hydrologisch neutraal" conform het landelijke en lokale waterbeleid.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2019 heeft een conserverend karakter. Mogelijke ontwikkelingen binnen de planperiode spelen zich daarom hoofdzakelijk af binnen bestaande (water)structuren. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan de eis welke ligt besloten in artikel 3.1.6, lid 1, onder b en c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Beleid

5.2.1 Rijksbeleid

De in 2009 in werking getreden Waterwet ziet op het beheer van oppervlakte- en grondwater en is gericht op de samenhang met de ruimtelijke ordening. De wet kent een vergunningstelsel (watervergunning).

5.2.1.1 Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het op 10 december 2015 door de minister van Infrastructuur en milieu vastgestelde Nationaal Waterplan 2016 - 2021 moet voor wat de ruimtelijke aspecten betreft gezien worden als een structuurvisie en is bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het water beheer. In een 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat worden de condities en maatregelen voor het operationeel beheer beschreven die gericht zijn op het bereiken van die doelen. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 in hun beleid te verwerken.

5.2.2 Provinciaal beleid

5.2.2.1 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (hierna: PMWP) is op 18 december 2015 door Provinciale Staten vastgesteld. Het plan staat voor het samen werken aan een provincie waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leef omgeving en waarin de zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving centraal staat. De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het PMWP integreert de milieu- en de wateropgave en het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten. Behalve het PMWP is er een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en is er beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan daar waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Gedacht kan dan worden aan de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

Wettelijke taken

De wettelijke taken op het gebied van milieu en water worden zorgvuldig uitgevoerd. Voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving binnen het omgevingsrecht besteedt de provincie de uitvoering van taken uit aan de drie Brabantse omgevingsdiensten. De gemeente Eindhoven valt onder het werkgebied van de Omgevingsdienst Oost Brabant (ODZOB). Afstemming vindt plaats in het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht. De provincie bereid zich voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Integrale en gezamenlijke aanpak

Provincie en partners blijven samenwerken (lokaal, regionaal, nationaal en internationaal). De provinciale rol hangt af van het onderwerp en van de onzekerheid die er is over doel en route. De provincie werkt waar mogelijk gebiedsgericht samen en dat moet uiteindelijk vanzelfsprekend worden. Daarbij worden alle belangen zoveel mogelijk meegenomen. De provincie nodigt de Brabantse partners (gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders, bedrijven en maatschappelijke organisaties) uit om een gezamenlijke klimaatagenda voor Brabant op te stellen. De provincie heeft daarbij de rol van kennismakelaar en verbinder (integratie van projecten en uitrol van goede voorbeelden). In de klimaatagenda worden gezamenlijke ambities en maatregelen vastgelegd. Ook op Europees niveau blijft de provincie samenwerken aan de milieu- en wateropgaven.

Bij grote ruimtelijke en infrastructurele werken wordt gezocht naar oplossingen met minder milieueffecten, bijvoorbeeld door de hoogwaardige inzet van secundaire materialen. Groene inpassing krijgt veel aandacht. De gronden en wegen die bij de provincie in bezit zijn worden beheerd op een natuur- en milieuvriendelijke manier. De provincie brengt de duurzaamheidsaspecten van nieuwe grote projecten en programma's bij aanvang in beeld middels een duurzaamheidsscan.

De provincie gaat verder met het Programma Duurzaam Door. Provincie en partners kijken samen wie welke rol kan oppakken bij het stimuleren van gedrag dat bijdraagt aan gezondheid, veiligheid en groene groei in relatie tot milieu en water.

5.2.3 Beleid Waterschap

5.2.3.1 Waterbeheerplan 'Waardevol Water'

Waterschap de Dommel heeft op 29 september 2015 het Waterbeheerplan “Waardevol Water” vastgesteld. Dit strategisch document dat op 1 januari 2016 in werking is getreden beschrijft de doelstellingen voor de periode 2016-2021 en op welke wijze zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het beheersplan Stroomgebied de Dommel, het Nationaal en het Provinciaal Milieu- en Waterplan.

Dit plan biedt ruimte voor initiatieven van derden en speelt in op kansen die zich in het waterschapsgebied voordoen, waarbij de in het plan beschreven doelen leidend zijn. In de projecten zelf worden de doelen van het Waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen. Het waterschap heeft de volgende uitgangspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de plannen en oplossingen.

- Beekdalbenadering: ook al zijn de verschillen tussen stad en buitengebied groot toch maken zij deel uit van hetzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. wel is samenwerking met andere overheden, waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het buitengebied.
- De gebruiker centraal: de omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt en de behoeften en belangen van de gebruikers veranderen continu. Ook de waarde van water verandert mee en daarop moet worden ingespeeld.
- Samen sterker: door samen te werken met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven en door samen oplossingen te zoeken en uitvoering te geven wordt het meest bereikt. Het waterschap wil daarin een inspirerende rol spelen en partijen daartoe de ruimte bieden. Door flexibel te zijn in de samenwerking met en rekening te houden met de inbreng en ideeën van andere partijen wordt de uitvoeringskracht versterkt.

- Gezonde toekomst: ook toekomstige generaties moeten over voldoende, veilig en schoon water. Ook in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid steeds actueler en de kringloopgedachte sluit hierop aan. Het waterschap ziet dit als een inspirerende uitdaging en wil mensen bewust maken van de waarde van water en het belang van een duurzaam gebruik ervan.

5.2.3.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin worden het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning benodigd is of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er regels in opgenomen voor het beschermingsbeleid van gebieden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze regels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. Op grond van de keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels (Beleidsregels actualiseren grondwatervergunningen, Beleidsregels agrarische beregening uit grondwater bij schaarste en Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur Waterschap De Dommel 2015) vastgesteld.

5.2.3.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

> *Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.*
>
> *Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater.*
>
> *Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.*

5.2.4 Gemeentelijk beleid

5.2.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan (2015 - 2018)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht op het gebied van het afval- en oppervlakte- en grondwater. Het GRP bevat de geplande activiteiten gericht op het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

5.2.5 Waterplan

Het Waterplan is een plan dat is opgesteld door de gemeente Eindhoven, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het (drink)waterleidingbedrijf Brabant Water. Het plan omvat drie delen. Het "Visiedocument" (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2004) geeft het gezamenlijke streefbeeld van de waterpartijen weer. De daarin opgenomen onderdelen "Taken en Bevoegdheden" en "Maatregelen" zijn inmiddels achterhaald.

5.3 Beschrijving watersysteem plangebied

5.3.1 Checklist watersysteem

Zone 1 = noord-oostelijk deel van het plangebied. Zone 2 = westelijk deel van het plangebied Zone 3 = zuidelijk deel van het plangebied	
A-wateren binnen plangebied	Ja Belangrijkste A-wateren in Zone 1: Dommel, Eindhovensch kanaal, Kleine Dommel, Kleine Beekloop, Herzenbroekloop. Belangrijkste A-wateren in Zone 2: Beatrixkanaal, Ekkersrijt, Rungraaf en de Oude Rungraaf. Belangrijkste A-wateren in Zone 3: Dommel, Tongelreep, Trompetterloop, Gender, KD 106, KD 108.
B-wateren binnen plangebied	Ja
Beschermde keurgebieden binnen plangebied?	Ja
Binnen 25-100 jaarszone?	Ja (m.u.v. zone 3)
Binnen boringsvrije zone?	Ja (m.u.v. zone 3)
Natuurnetwerk Brabant-evz?	Ja
Binnen reserveringsgebied waterberging	Ja
Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant	Ja
Rioolwatertransportleiding	Ja (m.u.v. zone 2)
Waterschap gemaal	Ja (enkel in zone 1)
Verdachte/verontreinigde locaties?	Staan vermeld in de bodemparagraaf
Infiltratie praktisch mogelijk?	Locatieafhankelijk
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

5.3.2 Gebied specifieke eigenschappen m.b.t. water

Vanuit de waterhuishouding gezien is het plangebied te verdelen in 3 zones:

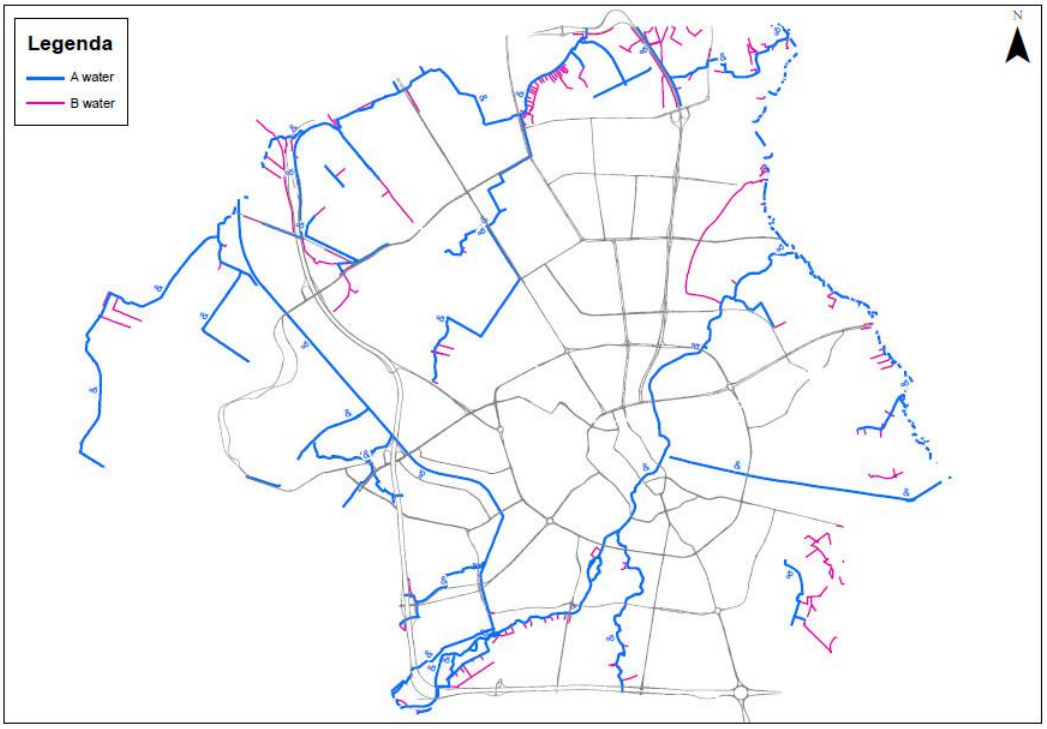
- Zone 1: het noordoostelijk/benedenstrooms gelegen stroomgebied van de (kleine)Dommel, in het zuiden begrenst door het Eindhovensch kanaal en in het noorden door het Wilhelminakanaal;
- Zone 2: het noordwestelijk gelegen gebied tegen het Beatrixkanaal en rondom de A2;
- Zone 3: het zuidelijk/bovenstrooms en evenwijdig aan de A67 gelegen stromingsgebied van de Dommel en de Tongelreep.

Deze drie zones komen ruimtelijk overeen met de drie in § 1.2 van de toelichting beschreven gebieden (Noord-oost, West en Zuid). Binnen deze drie zones zijn alle voor het waterschap belangrijke watersysteem-checklist-punten aanwezig. Omdat er per zone variatie in de checklist zit is de beschrijving per zone gegeven.

In het plangebied bevinden zich onder andere de volgende oppervlaktewateren:

- de Dommel en de Kleine Dommel met de functies waternatuur (beekherstel), viswater en ecologische verbindingszone;
- het Eindhovensch kanaal inclusief draaikom (ecologische verbindingszone);
- het Beatrixkanaal (ecologische verbindingszone);
- de Tongelreep met de functies waternatuur (beekherstel), viswater en ecologische verbindingszone;
- de Klotputten (zandvang).

Het Waterschap onderscheidt A-, B- of C-wateren/watergangen teneinde te kunnen bepalen of er regels zijn waar rekening mee gehouden dient te houden. Dit kunnen bepaalde voorwaarden zijn waaronder werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, maar het kan ook zijn dat daarvoor een melding moet worden ingediend of een vergunning bij/aan het waterschap moet worden gevraagd.



Kaart: Legger wateren/watergangen

A-wateren zijn de belangrijkste wateren van de regio, zoals rivieren, grotere sloten, beken en waterplassen, die belangrijk zijn voor een goede waterhuishouding. Het zijn wateren die zorgen voor de af- en ontwatering van onbebouwd gebied groter dan 30 ha. of tenminste 5 ha. stedelijk gebied. Deze wateren worden door of namens het waterschap onderhouden.

B-wateren zijn minder belangrijk; het gaat dan voornamelijk om sloten van lokaal belang voor een goede waterhuishouding zoals kleine kavelslootjes tussen twee percelen. Zodra er sprake is van meer dan één belanghebbende (bijvoorbeeld grondeigenaren) bij een water en het is geen A-water, dan spreken we van een B-water.

C-wateren: daartoe behoren voornamelijk (zeer) kleine sloten, greppels en waterplassen met een klein belang. Het zijn wateren die zorgen voor de af- en ontwatering van onbebouwd gebied kleiner dan 10 ha, waarbij er slechts één belanghebbende is. Gedacht kan worden aan een poel of zakslootje (een slootje waar het regenwater wordt verzameld en kan infiltreren).

De A- en B-wateren/watergangen zijn vanwege de daarmee samenhangende ruimtelijk relevante belangen op de verbeelding weergegeven en voorzien van de bestemming 'Water'. Dergelijke belangen zijn voor de C-wateren/watergangen niet van dien aard dat die weergave behoeven op de verbeelding.

5.3.3 Oppervlaktewater

5.3.3.1 Oppervlaktewater Zone 1

Binnen Zone 1 (Noord-oost) zijn de voor het waterschap wezenlijk belangrijke waterlopen de 'Dommel', de 'Kleine Dommel' en het 'Eindhovensch kanaal' gelegen. Rondom deze waterlopen (niet alleen binnen Zone 1 maar ook binnen Zones 2 en 3) gelden verschillende ruimtelijke beschermingsvlakken waarop het beleid van de provincie en het waterschap ziet. Gedacht kan daarbij worden aan het Natuurnetwerk Brabant, de Keur attentiegebieden en de Keur beschermingsgebieden en de reserveringsgebieden waterberging 2050. In deze gebieden gelden regels voor alle activiteiten die van invloed (zowel positief als negatief) kunnen zijn op de waterkwaliteit en het (hydraulisch) functioneren in/van het stromingsgebied. Dergelijke activiteiten zijn nagenoeg altijd vergunningplichtig. Naast de bekendere A-watergangen bevinden zich in Zone 1 ook verschillende B-watergangen met de daarbij behorende onderhoudsstroken.

Voor de eerder genoemde 'reserveringsgebieden waterberging 2050' (dit zijn de waterbergingszones bij hoogwateroverlast) geldt dat het afgeraden wordt binnen deze contouren kapitaalintensieve investeringen te doen. Als voorbeeld kan gedacht worden aan het niet plaatsen van elektrische installaties beneden de te verwachten hoogwaterpeilen.

5.3.3.2 Oppervlaktewater Zone 2

Binnen Zone 2 (West) bevinden zich de voor het waterschap belangrijke A-watergangen 'Ekkersrijt', 'Rungraaf' en het 'Beatrixkanaal' (met aangrenzende jachthaven). Rondom deze waterlopen gelden verschillende ruimtelijke beschermingsvlakken waarop het beleid van de provincie en het waterschap ziet, zoals het Natuurnetwerk Brabant, boringvrije zones, grondwater beschermingsgebieden, Keur beschermingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging 2050. Activiteiten die van invloed zijn op de waterkwaliteit en het (hydraulisch) functioneren in/van het stromingsgebied zijn aan regels gebonden en vrijwel altijd vergunningplichtig. Behalve de bekendere waterlopen bevinden zich in Zone 2 ook verschillende B-watergangen met de daarbij behorende onderhoudstroken.

Afgeraden wordt om binnen de contouren van de reserveringsgebieden waterberging 2050 (dit zijn waterbergingszones ingeval van hoogwateroverlast) kapitaalintensieve investeringen te doen.

5.3.3.3 Oppervlaktewater Zone 3

De 'Dommel', de 'Kleine Dommel' en de 'Tongelreep' zijn voor het waterschap wezenlijk belangrijke A-watergangen in het gebied dat behoort tot Zone 3 (Zuid). Ook rondom deze waterlopen zijn verschillende ruimtelijke beschermingsvlakken van toepassing waarop het beleid van de provincie en het waterschap ziet, waaronder het Natuurnetwerk Brabant, boringvrije zones, grondwater beschermingsgebieden, Keur attentiegebieden en Keur beschermingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging 2050. Alle activiteiten die van invloed (positief danwel negatief) kunnen zijn op de waterkwaliteit en het (hydraulisch) functioneren in/van het stromingsgebied zijn aan regels onderhevig en vrijwel altijd vergunningplichtig. Ook bevinden zich in deze zone B-watergangen met de daarbij horende onderhoudstroken. Binnen de reserveringsgebieden waterberging 2050 (dit zijn waterbergingszones bij hoogwateroverlast) geldt dat het afgeraden wordt kapitaalintensieve investeringen te doen.

5.3.4 Verharding

5.3.4.1 Verharding Zone 1

Zone 1 (Noord-oost) grenst in het westen aan het bestaand stedelijk gebied maar ligt vooral in/rond openbaar groen rondom de Dommel in onverharde gebieden. De aanwezige verharding bestaat hoofdzakelijk uit enkele kassen en andere agrarische bedrijfsbebouwing, openbare wegen, en enkele woningen en (bij)gebouwen met terreinverharding. Deze verharde oppervlakten wateren hoofdzakelijk af op de nabij gelegen onverharde omgeving of onvertraagd op open water.

5.3.4.2 Verharding Zone 2

Zone 2 (West) grenst in het zuidoosten aan bestaand stedelijk gebied maar ligt vooral in/rond openbaar groen en in onverharde gebieden. De aanwezige verharding beslaat hoofdzakelijk de Rijksweg A2 met bijbehorende N-wegen, overige wegen, enkele woningen en (bij)gebouwen met terreinverharding. De Rijkswegen wateren via sloten af naar open water. De overige wegen, de aanwezige bebouwing en de verharde oppervlakten wateren hoofdzakelijk af op de nabij gelegen onverharde omgeving.

5.3.4.3 Verharding Zone 3

Zone 3 (Zuid) grenst in het noorden aan bestaand stedelijk gebied maar ligt vooral in/rond openbaar groen en in onverharde gebieden. De aanwezige verharding bestaat hoofdzakelijk uit woningen, sport- en recreatieve voorzieningen en gebouwen met terreinverharding, openbare wegen en de Rijksweg A67. De afwatering van regenwater van de aanwezige bebouwing en wegen/verharde oppervlakten verloopt via bestaande rioleringsstelsels en/of (soms vertraagd) op open water.

5.3.5 Bodemopbouw

5.3.5.1 Bodemopbouw Zone 1

In Zone 1 (Noord-oost) treft men een toplaag aan die niet sterk is geroerd door de stedelijke ontwikkelingen. De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat uit (lemige) beekdalen en dekzandruggen. De doorlatendheid varieert daarom van slecht tot vrij goed (in het zuidoosten). Binnen het grondgebied van Eindhoven wordt het niet reëel geacht hemelwater in de bodem te laten infiltreren zonder bodemverbeterende maatregelen te treffen. Eventueel bekende bodemverontreinigingen zijn toegelicht in de bodemparagraaf van dit bestemmingsplan. Toekomstige ontwikkelingen mogen niet bijdragen aan een verdere verspreiding van eventuele verontreinigingen.

5.3.5.2 Bodemopbouw Zone 2

Ook in Zone 2 (West) is sprake van een toplaag die niet door de stedelijke ontwikkelingen (m.u.v. het autosnelwegtracé) sterk is geroerd. De bodemopbouw in dit deel van Eindhoven bestaat hoofdzakelijk uit (verspoelde) dekzandruggen. Doorlatendheid varieert van slecht tot matig. Zonder het treffen van bodemverbeterende maatregelen wordt infiltratie van hemelwater in de bodem binnen het grondgebied van Eindhoven niet reëel geacht. In de bodemparagraaf van dit bestemmingsplan zijn eventueel bekende bodemverontreinigingen toegelicht. Uitgangspunt is dat toekomstige ontwikkelingen niet mogen bijdragen aan een verdere verspreiding van eventuele verontreinigingen.

5.3.5.3 Bodemopbouw Zone 3

Net als in de andere zones is ook hier (Zuid) geen sprake geweest van stedelijke ontwikkelingen die gepaard zijn gegaan met een ingrijpende roering van de toplaag. In dit deel van Eindhoven bestaat de bodemopbouw uit (lemige) beekdalen en dekzandruggen. Doorlatendheid varieert daarom ook van slecht tot vrij goed (in het zuidoosten). Infiltratie van hemelwater in de bodem zonder het treffen van bodemverbeterende maatregelen niet reëel geacht. Informatie over bekende bodemverontreinigingen zijn toegelicht in de bodemparagraaf van dit bestemmingsplan. Verdere verspreiding van eventuele verontreinigingen door toekomstige ontwikkelingen dient voorkomen te worden.

5.3.6 Grondwater

5.3.6.1 Grondwater Zone 1

Door de aanwezigheid van de Dommel en de Kleine Dommel is Zone 1 (Noord-oost) een gebied met hele hoge grondwaterstanden en met weinig natuurlijke variatie daarin. Het grondwater staat vaak tot direct onder het maaiveld. Binnen Zone 1 zijn geen waterwingebieden of boringsvrije zones van Brabant Water.

5.3.6.2 Grondwater Zone 2

Vanwege de variatie in grondsoorten en de aanwezigheid van het Beatrixkanaal en de Ekkersrijt is er binnen Zone 2 (West) een grote, seizoenonafhankelijke, variatie van de grondwaterstanden. Die verlopen van direct onder het maaiveld (in het noorden rondom de Ekkersrijt en rondom Rijksweg A2) tot dieper dan 1.5 meter onder maaiveld (omgeving van het Beatrixkanaal). Verder fluctueert de grondwaterstand ook nog in de loop van het jaar. Binnen Zone 2 is waterwingebied Welschap van Brabant Water gelegen. Rondom dit waterwingebied geldt een boringsvrije zone ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. In deze grondwaterbeschermingsgebieden geldt een vergunningsplicht voor activiteiten die van invloed (zowel positief als negatief) kunnen zijn op de grondwaterkwaliteit. Infiltratie en diepte ontgravingen zijn niet zonder meer toegestaan. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant zijn bevoegd gezag in deze. De grondwaterbeschermingszones van de provincie Noord-Brabant komen grotendeels overeen met de Keurbeschermingsgebieden van het waterschap de Dommel.

5.3.6.3 Grondwater Zone 3

Vanwege de variatie in grondsoorten en de aanwezigheid van de Dommel en de Tongelreep is er binnen Zone 3 (Zuid) een grote, seizoensonafhankelijke, variatie aan grondwaterstanden. Die verlopen van direct onder maaiveld (in de beekdalen nabij de beken) tot dieper dan 1.5 meter onder maaiveld (in het zuidoosten). Bovendien fluctueert de grondwaterstand ook nog in de loop van het jaar. Binnen Zone 3 bevinden zich twee waterwingebieden van Brabant Water, namelijk nabij de Aalsterweg en de Klotputten. Rondom deze gebieden geldt een boringsvrije zone ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. Binnen deze grondwaterbeschermingsgebieden geldt een vergunningsplicht voor activiteiten die van invloed (zowel positief als negatief) kunnen zijn op de grondwaterkwaliteit. Infiltratie en diepte ontgravingen zijn niet zonder meer toegestaan. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant zijn bevoegd gezag in deze. De grondwaterbeschermingszones van de provincie Noord-Brabant komen grotendeels overeen met de Keur beschermingsgebieden en Keur attentiegebieden van het waterschap de Dommel.

5.3.7 Regenwater

5.3.7.1 Regenwater Zone 1

Het regenwater dat binnen Zone 1 (Noord-oost) op daken en wegen valt infiltreert overwegend in de bodem of stroomt af naar open water. De buiten Zone 1 gelegen afgekoppelde woonwijken (waaronder Koudenhoven) lozen via bestaande hemelwaterstructuren hun regenwater op de Dommel. Overtollig regenwater infiltreert afhankelijk van de doorlatendheid in de bodem of wordt afgevoerd via open water (via de A- en B-watergangen die lozen op Dommel).

5.3.7.2 Regenwater Zone 2

Het regenwater dat op daken en wegen binnen Zone 2 (West) valt stroomt overwegend af naar open water. Enkele buiten Zone 2 gelegen afgekoppelde industrieterreinen (waaronder Flight Forum, Kapelbeemd en Mispelhoef) lozen via bestaande hemelwaterstructuren hun regenwater op het Beatrixkanaal of de Ekkersrijt. De woonwijken Zandrijk, Bosrijk en Grasrijk lozen opgevangen regenwater ook op het Beatrixkanaal. Overtollig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem of wordt afgevoerd via open water (via A- en B-watergangen die lozen op Ekkersrijt).

5.3.7.3 Regenwater Zone 3

Het regenwater dat binnen Zone 3 (Zuid) op daken en wegen valt stroomt overwegend af naar open water of de gemengde riolering. Enkele buiten Zone 3 gelegen afgekoppelde woonwijken (zoals Ooievaarsnest, Hanevoet, Bloemenbuurt en Kruidenbuurt) lozen via bestaande hemelwaterstructuren hun regenwater op de Dommel of de Tongelreep. Overtollig regenwater infiltreert afhankelijk van de doorlatendheid in de bodem of wordt afgevoerd via open water (via A- en B-watergangen die lozen op de Dommel of Tongelreep).

5.3.8 Afvalwater

5.3.8.1 Afvalwater Zone 1

Alle panden in Zone 1 (Noord-oost) zijn aangesloten op drukriolering, het gemengd riool of het vuilwaterriool. Alle stelsels voeren af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (hierna: RWZI) van het waterschap de Dommel aan de Van Oldenbarneveltlaan in Eindhoven. Twee belangrijke riooltransportleidingen van het waterschap de Dommel voeden de RWZI vanuit het zuiden. Deze leidingen transporteren ook afvalwater van randgemeenten zoals Waalre en Aalst naar de RWZI aan de Van Oldenbarneveltlaan. Deze leidingen genieten een beschermende bufferstrook van 4 meter gemeten vanuit de as van de leiding waar een (bouw)activiteiten plaats mogen vinden. Deze leidingen(stroken) zijn weergegeven op de verbeelding. Binnen Zone 1 zijn gemengde overstorten aanwezig die bij zware neerslag overtollig ongezuiverd afvalwater lozen op de Dommel. De grootste daarvan (Kosmoslaan) is sinds vier jaar voorzien van een bergbezinkbassin dat het aantal overstorten op de Dommel sterk beperkt.

5.3.8.2 Afvalwater Zone 2

Alle panden in Zone 2 (West) zijn aangesloten op drukriolering, het gemengd riool dan wel het vuilwaterriool. Alle stelsels voeren af naar de RWZI aan de Van Oldenbarneveltlaan. De wijk Lievendaal beschikt over een gemengde overstort van waar bij zware neerslag overtollig ongezuiverd afvalwater wordt geloosd op het Beatrixkanaal.

5.3.8.3 Afvalwater Zone 3

Alle panden in Zone 3 (Zuid) zijn aangesloten op het gemengd riool dan wel het vuilwaterriool. Beide stelsels voeren af naar de RWZI aan de Van Oldenbarneveltlaan. Binnen Zone 3 ligt ook een belangrijke riooltransportleiding van het waterschap de Dommel welke afvalwater transporteert van randgemeenten zoals Waalre en Aalst naar de RWZI aan de Van Oldenbarneveltlaan. Deze leiding geniet een beschermende bufferstrook van 4 meter gemeten vanuit de as van de leiding waarboven geen (bouw)activiteiten zijn toegestaan. Deze is weergegeven op de verbeelding. Het gemaal dat het vuilwater verpompt bevindt zich in Zone 3 en is weergegeven op de verbeelding. Binnen Zone 3 bevinden zich vier gemengde overstorten (ten behoeve van de wijk Bennekel en het gebied Gennep) die bij zware neerslag overtollig ongezuiverd afvalwater lozen op de Dommel.

5.4 Toekomstige situatie van het watersysteem

5.4.1 Verharding alle zones

Momenteel zijn geen ontwikkelingen bekend die een noemenswaardige verandering in het aangesloten verhard oppervlak met zich meebrengen. In het plangebied komen drie typen rioolstelsels voor namelijk gemengde, gescheiden en druk-rioleringsystemen.

Indien in de toekomst zich binnen het plangebied kansen voordoen om het gemengd rioolstelsel verder om te bouwen naar een gescheiden stelsel zal de gemeente deze kansen, indien effectief en doelmatig, zoveel mogelijk proberen te benutten. In overleg met het waterschap vindt ombouw naar een gescheiden stelsel plaats op momenten dat de aanleg gecombineerd kan worden met een wijk- of herinrichting of rijbaanvernieuwing binnen het plangebied. Voor alle bestaande en eventuele nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende minimale uitgangspunten en eisen:

- (huishoudelijk) afvalwater en regenwater van verharde oppervlakken dienen gescheiden te worden aangeleverd tot de gemeentelijke erfgrens;
- daar waar zich reeds een gescheiden stelsel bevindt dient er gescheiden te worden aangesloten. Voor enkele activiteiten (bijvoorbeeld het laden en lossen van gevaarlijke stoffen) kan een uitzondering gelden;
- momenteel bestaan er geen plannen om het reeds aanwezige gescheiden stelsel beter te benutten dan wel uit te bereiden en het verhard oppervlak daarop te gaan aansluiten;
- indien er enkel een druksysteem of een beperkt gemengd regenwaterafvoersysteem aanwezig is dient hemelwater binnen het plangebied te worden verwerkt middels infiltratie (buiten de grondwaterbeschermingsgebieden) of door (vertraagde) lozing op oppervlaktewater. Dit dient te geschieden in overleg met de gemeente en het waterschap de Dommel.

5.4.2 Oppervlaktewater alle zones

Er zijn geen plannen bekend die veranderingen aanbrengen in het oppervlaktewatersysteem.

5.4.3 Waterkwaliteit alle zones

Bij het afkoppelen -en duurzame watersystemen in het algemeen- verdient de waterkwaliteit van het afstromende regenwater bijzondere aandacht. Sommige af te koppelen of nieuw aan te sluiten verharde oppervlakken kunnen de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden (bijvoorbeeld olie van parkeerterreinen en de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, lood en koper verwerkt in daken). In het kader van duurzaamheid worden initiatiefnemers gestimuleerd om alleen nog met niet-uitloogbare bouwmaterialen te werken. Conform de handreiking “afkoppelen & niet aankoppelen” dienen de verharde oppervlakken gekwalificeerd te worden.

5.4.4 Advies / overleg Waterschap

In december 2015 is met waterschap de Dommel gestart met overleg over dit plan. Naar aanleiding daarvan zijn de volgende intenties vastgelegd ten aanzien van de waterhuishouding:

1. hemelwater afkomstig van nieuw te ontwikkelen oppervlakken zal gescheiden van het huishoudelijke afvalwater worden ingezameld;
2. om nadelige effecten door mogelijk verontreinigd hemelwater op de waterkwaliteit te beperken, wordt afhankelijk van het type oppervlak gekeken of deze wel of niet afgekoppeld moeten worden;
3. ontwikkelingen die invloed hebben op de waterhuishouding van het plangebied dienen altijd aan het waterschap te worden voorgelegd;
4. bij nog nader uit te werken/concretisering van plannen dienen wateraspecten te worden meegenomen in de randvoorwaarden en uitgangspunten. Het waterschap wenst in de concretisering van bouwplannen betrokken te worden.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" is te typeren als een gedetailleerd plan met hoofdzakelijk een conserverend karakter. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is, wordt afgeweken van de standaard en kan specifiek worden toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

Bestaande legale bouwwerken en het legale gebruik van grond en/of bebouwing dienen, gelet op de rechtszekerheid, in beginsel bij de vaststelling van een bestemmingsplan als zodanig te worden bestemd. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt als een dienovereenkomstige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen.

Illegale bouwwerken en het gebruik van gronden en/of bebouwing worden in beginsel niet als zodanig bestemd omdat geen sprake is van verkregen rechten. Een dergelijke bestemming is slechts gerechtvaardigd voor zover daartegen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan.

Gaat het om bebouwing of om gebruik van grond en/of bebouwing waarop het overgangsrecht van het nu nog geldend bestemmingsplan ziet dan kan het onder omstandigheden aanvaardbaar zijn dit ook in het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht te brengen. In ieder geval moet dan de gerechtvaardigde verwachting bestaan dat het bestaande gebruik binnen de (nieuwe) planperiode zal worden beëindigd. Indien daarvan geen sprake is dan kan overwogen worden of in dat geval een uitsterf regeling in het plan had kunnen worden opgenomen. Een dergelijke uitsterfregeling kan bijvoorbeeld inhouden dat het perceel behalve voor de primaire bestemming ook mag worden gebruikt voor de het 'overgangsrechtelijke gebruik', met dien verstande dat bij beëindiging van dat gebruik dat gebruik niet langer is toegestaan.

6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere-eisen-regeling.

6.3 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt gegeven.
Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi.
Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

In de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (hierna: de Regeling) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna: SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Uit artikel 2, eerste lid, aanhef en onder a, van de Regeling, in samenhang met artikel 1.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, volgt dat de raad een bestemmingsplan dient vorm te geven, in te richten en beschikbaar te stellen overeenkomstig de SVBP 2012, die als bijlage 5 deel uitmaakt van de Regeling. In paragraaf 3.3 van de SVBP 2012 staat dat het mogelijk is een nadere specificatie van een bestemming te maken door achter de naam van een hoofdgroep een specifieke bestemmingsbenaming te zetten. Hierdoor ontstaat een aparte bestemming met eigen regels. Volgens de SVBP 2012 wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt wanneer zich binnen dezelfde hoofdgroep functies voordoen die wat betreft ruimtelijke kenmerken en effecten verschillen tonen en het niet wenselijk is al die functies op een bepaalde plaats toe te laten. In dit plan is bijvoorbeeld de bestemming "Agrarisch met waarden" de hoofdgroep met daarachter een nadere specificatie. Hoewel de nadere specificatie op de verbeelding niet direct waarneembaar is, kan de bestemming van een perceel worden opgevraagd met de desbetreffende "¡" knop op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

6.4 Planregels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels.

In 'Artikel 1 Begrippen' wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels gebruikte begrippen niet in dit artikel voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik.

In '*Artikel 2 Wijze van meten'* worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De regels bij de bestemmingen worden hierna afzonderlijk toegelicht.

Bestemming 'Agrarisch' (Artikel 3 Agrarisch)

Deze bestemming is toegekend aan gronden die gebruikt worden voor de agrarische exploitatie. Het primaat ligt hier op het grondgebonden agrarisch gebruik. Het betreft gronden die volgens de provinciale verordening behoren tot de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

Bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf)

Voor zover in de geldende bestemmingsplannen agrarische bouwblokken waren toegekend en daarbinnen nog steeds reële agrarische bedrijven worden geëxploiteerd, zijn die locaties in de onderhavige herziening wederom van een agrarische bedrijfsbestemming voorzien. De bestemmingsvlakken hebben niet allemaal dezelfde oppervlakte. Voor het bepalen van de omvang ervan is onder andere rekening gehouden met de omvang van het agrarisch bouwblok ingevolge het vigerende bestemmingsplan, de door de exploitanten voorgestane toekomstige ontwikkelingsrichting en -behoefte, de aard van de agrarische activiteit, de feitelijke bestaande situatie en de relevante milieu en ruimtelijke belangen. Verder is door middel van een aanduiding onderscheid gemaakt in de aard van de bedrijven (zoals intensieve veehouderij, glastuinbouw e.d). Omdat uit overleg met de betrokken ondernemers gebleken is dat er de komende planperiode geen behoefte is aan uitbreiding van de veestapel of verandering in de samenstelling ervan is gekozen om in de regels een bepaling op te nemen die geen ruimte biedt voor een toename van ammoniakemissie en stikstofdepositie. Door deze beperking wordt ook bijgedragen aan het tegengaan van verdergaande aantasting van natuurwaarden op natuurgebieden in de omgeving van de bedrijven. Mocht in de toekomst toch behoefte ontstaan aan een toename van ammoniakemissie en stikstofdepositie dan dient daarvoor of een afzonderlijke bestemmingsplan- of een afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wabo te worden gevolgd. De regels bevatten maatvoeringsbepalingen met betrekking tot de toegestane bedrijfsbebouwing en -voorzieningen.

Bestemmingen 'Agrarisch met waarden' (Artikel 5 Agrarisch met waarden)

Gronden die ingevolge de provinciale verordening behoren tot de structuur Groenblauwe mantel, maar die in gebruik zijn voor de agrarisch bedrijfsexploitatie (zoals weidegrond en akkerbouw) zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden dienen niet alleen een agrarisch belang maar kennen bijvoorbeeld ook natuur-, hydrologische en cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Bijlage 1 van de regels bevat kwalitatieve waardenbeschrijvingen van die gebieden. Om een afweging te kunnen maken of bepaalde werken of werkzaamheden (niet het bouwen van bouwwerken betreffend) kunnen worden toegestaan moet onder meer worden getoetst aan die waardenbeschrijvingen.

Bestemming 'Bedrijf' (Artikel 6 Bedrijf)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden en opstallen van bedrijven in het plangebied tot ten hoogste categorie 3, gebaseerd op de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. Op de verbeelding is per locatie de aard van de toegestane bedrijvigheid vastgelegd. Bedrijven die ingevolge de Wet geluidhinder geluidzoneringsplichtig zijn, zijn uitgesloten, evenals prostitutiebedrijven, seksinrichtingen en detailhandel zijn uitgesloten. Er kan ook meegewerkt worden aan de vestiging van bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn genoemd. De bouwvlakken zijn dusdanig gesitueerd dat enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk is.

Bestemming 'Cultuur en ontspanning' (Artikel 7 Cultuur en ontspanning)

Deze bestemming rust op een perceel waarop zich een opstal bevindt die in gebruik is als artist-residence en een locatie waar een commerciële sauna wordt geëxploiteerd. De van toepassing zijnde regels zijn volledig op die functies toegespitst.

Bestemming `Detailhandel´ (Artikel 8 Detailhandel)

Deze bestemming is toegekend aan locaties waar zich solitaire detailhandelvestigingen bevinden. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van bedrijfswoningen voor zover deze al ter plaatse reeds waren toegestaan. Buiten het stedelijk gebied worden zelfstandige detailhandelfuncties niet gewenst geacht. Zeker niet als het gaat om detailhandel die geen enkele relatie heeft met het buitengebied. Detailhandel waarvan een relatie met het buitengebied niet ontzegd kan worden is bijvoorbeeld een tuincentrum. Mede met het oog op het voorkomen van mogelijk ongewenste ruimtelijke effecten (verkeersaantrekkende werking en en ter bescherming van de belangen van derden ingeval de aard van de detailhandelactiviteit zou wijzigen, is er voor gekozen om de aard ervan vast te leggen.

Bestemming `Groen' (Artikel 9 Groen)

Het groen dat in de uitwerking van het gemeentelijke Groenbeleidsplan 2017 is aangemerkt als multifunctioneel groen' of 'structureel stadsgroen' is in het voorliggende plan expliciet voorzien van de bestemming `Groen´. Deze gronden maken geen deel uit van de provinciale ruimtelijke structuren Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe mantel.

Bestemming `Horeca´ (Artikel 10 Horeca)

Deze bestemming is gelegd op de solitair gelegen horecavestigingen in het plangebied. In de planregels is de specifieke aard van de horeca-activiteit per locatie vastgelegd. De planregeling voorziet tevens in de aanwezigheid van bedrijfswoningen voor zover deze al ter plaatse reeds waren toegestaan.

Bestemming `Kantoor' (Artikel 11 Kantoor)

Deze bestemming is gelegd op specifieke kantoorvestigingen waarbij sprake is van meer dan beroepsuitoefening aan huis.

Bestemming `Maatschappelijk' (Artikel 12 Maatschappelijk)

Het betreft hier een “verzamelbestemming” ten behoeve van medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende (non-profijt) instellingen. Concreet gaat het hier om voorzieningen als scholen, zorg- en welzijnsvoorzieningen, begraafplaatsen en crematoria. Binnen de bestemming `Maatschappelijk´ is horeca uitsluitend toegestaan voor zover die ondergeschikt is aan dan wel ter ondersteuning van de desbetreffende maatschappelijke functie(s). Ingevolge het gemeentelijke Horecabeleidsplan wil dat zeggen dat de openingstijden van de horeca-activiteit niet ruimer mogen zijn dan die van de hoofdactiviteit, dat de horecavoorziening geen eigen toegang mag hebben en dat er geen separate reclame-uitingen zijn toegestaan.

Bestemming `Maatschappelijk - Internationale school´ (Artikel 13 Maatschappelijk - Internationale school)

Deze bestemming is toegekend aan de campus van de Internationale school en ziet op diverse functies zoals educatie, sport en recreatie en wonen (studentenhuisvesting). Onder andere vanwege de specifieke onderlinge relatie tussen deze functies en de bijzondere bebouwingsregeling is gekozen voor een afzonderlijke maatschappelijke bestemming.

Bestemming 'Natuur - 1' (Artikel 14 Natuur - 1)

Deze bestemming beperkt zich tot grond die ingevolge de provinciale verordening behoort tot de ruimtelijke structuur 'Natuurnetwerk Brabant'. Als zodanig aangewezen gronden genieten een hoge mate van bescherming tegen ontwikkelingen die een inbreuk kunnen betekenen op de ecologische waarden en kwaliteiten ervan. Extensief medegebruik (wandelen en fietsen) is een niet onbelangrijk functioneel onderdeel hiervan.

Bestemming 'Natuur - 2' (Artikel 15 Natuur - 2)

De gronden die ingevolge de proviniale verordening behoren tot de ruimtelijke structuur Groenblauwe mantel zijn voorzien van de bestemming 'Natuur - 2'. Alleen die gronden die evident voor agrarische doeleinden in gebruik zijn, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Beide bestemmingen zijn gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van natuur- en watersystemen en het landschap. Ook hier is extensief recreatief medegebruik van belang.

Van een aantal gebieden zijn de specifieke waarden en kenmerken beschreven. Die beschrijvingen zijn toegevoegd in een bij de regels behorende bijlage. Aan die hand hiervan kan worden beoordeeld of ontwikkelingen ter plaatse al dan niet aanvaardbaar zijn.

Bestemming 'Recreatie' (Artikel 16 Recreatie)

Deze bestemming betreft dagrecreatieve functies, waarvan sommige vaak in verenigingsverband plaatsvinden. Deze dagrecreatieve functies dienen te worden onderscheiden van extensief recreatief medegebruik.

Bestemming 'Sport' (Artikel 17 Sport)

De van deze bestemming voorziene gronden betreffen zowel buiten- als binnensportaccommodaties. De meeste locaties zijn gelegen in gebieden die behoren tot de Groenblauwe mantel.

Bestemming `Verkeer' (Artikel 18 Verkeer)

Deze bestemming is geprojecteerd op de bestaande tracés van de Rijkswegen (A2, A58 en A67) en op wegen die met name bedoeld zijn voor de afwikkeling van doorgaand verkeer.

Bestemming 'Verkeer - Railverkeer' (Artikel 19 Verkeer - Railverkeer)

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande spoorwegtracés.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' (Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied)

Deze bestemming rust op alle wegen in het plangebied met uitzondering van de rijkswegen en de wegen voor doorgaand verkeer.

Bestemming 'Water' (Artikel 21 Water)

Zowel de grotere oppervlaktewateren (o.a. Eindhovensch kanaal en het Beatrixkanaal) als de in het plangebied voorkomende rivieren (o.a. Dommel, Kleine Dommel en Tongelreep) en andere waterlopen en (infiltratie)vijvers zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Kenmerk is dat al deze oppervlaktewateren een functie hebben in het watersysteem.

Bestemming `Wonen' (Artikel 22 Wonen)

Woningen moeten binnen de daartoe op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken of bouwvlakken worden gebouwd. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming komen vrijwel overeen met die van de thans nog geldende bestemmingen. Over het algemeen betreft het vrijstaande woningen op relatief ruime percelen in een landelijke omgeving. Met het oog op het belang van het behoud van het landelijke karakter gelden minimum en maximum eisen ten aanzien van de situering van de woningen ten opzichte van de weg, alsmede aan de inhoud en overige maatvoering. Splitsing van de woningen kan in bepaalde gevallen onder voorwaarden worden toegestaan. Het gaat dan enkel om panden van het type boerderij.

De regels bevatten ook bepalingen voor aan-, uit- en bijgebouwen. Het plan bevat geen afzonderlijke regeling voor het realiseren van mantelzorgwoningen omdat het Besluit omgevingsrecht daarin voorziet. Een gebruik van een gedeelte van de woning voor het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (maximaal categorie 1) of een aan huis verbonden beroep is onder voorwaarden toegestaan.

Bestemming 'Wonen - Landgoed' (Artikel 23 Wonen - Landgoed)

Het betreft hier de woningen die deel uit maken van Landgoed De Wielewaal. De bouwregels zijn deels vergelijkbaar met die van de bestemming 'Wonen'. Met name de bepalingen omtrent de inhoud en maatvoering tonen belangrijke verschillen.

Bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats' (Artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats)

Per woonwagenlocatie is op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden weergegeven. De bebouwing op deze locaties in de vorm van woonwagens of woonwagenwoningen is intensief (hoge bebouwingsdichtheid). Door daaraan specifieke bouwregels te verbinden wordt een evenwichtig bebouwingsbeeld beoogd.

Bestemmingen 'Leiding - Gas' (Artikel 25 Leiding - Gas), 'Leiding - Hoogspanning bovengronds' (Artikel 26 Leiding - Hoogspanning bovengronds), 'Leiding - Hoogspanning ondergronds' (Artikel 27 Leiding - Hoogspanning ondergronds) en 'Leiding - Riool' (Artikel 28 Leiding - Riool)

Deze dubbelbestemmingen rusten op respectievelijk een ondergrondse hoge druk gastransportleiding, op bovengrondse en ondergrondse hoogspanningensleidingen en stamriool. De hierop betrekking hebbende regels hebben tot doel de leidingen te beschermen.

Bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' (Artikel 29 Waarde - Archeologie - 1)

De gebieden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn gebieden waarvan uit onderzoek is gebleken dat zich hierin archeologisch waarden bevinden die bescherming behoeven. De regels zijn daarop afgestemd. De bijlage bij de regels bevat een beschrijving en waardering van die gebieden.

Bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' (Artikel 30 Waarde - Archeologie - 2)

Aan gebieden waarvan o.a. op grond van geomorfologische, bodemkundige opbouw en historische gegevens het aannemelijk is dat zich daar een hoge concentratie van archeologische sporen en vondsten bevinden is deze dubbelbestemming toegekend. Het in de betreffende planregels opgenomen niveau van bescherming tegen inbreuken daarop is nog steeds hoog.

Bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' (Artikel 31 Waarde - Archeologie - 3)

Deze dubbelbestemming rust op gronden waarvan verwacht wordt daar sprake is van een middelhoge concentratie aan archeologische sporen en vondsten. Deze bestemming biedt gradueel gezien het laagste beschermingsniveau.

Bestemming 'Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant' (Artikel 32 Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant)

Door ingrepen in bodemopbouw kunnen veranderingen te weeg worden gebracht in stromingen van grondwatersystemen. De veranderingen kunnen afbreuk doen aan de hydrologisch kwaliteit van natuurgebieden. De onderhavige dubbelbestemming biedt bescherming tegen bepaalde hier ongewenste werken en werkzaamheden. Dit overeenkomstig de provinciale verordening; attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26 IOV).

Bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' (Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie - 1)

De gebieden waar blijkens het door RAAP uitgevoerde onderzoek (opgenomen als bijlage bij de regels) sprake is van hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken, zijn voorzien van deze dubbelbestemming. De regels bieden bescherming tegen onevenredige aantasting van die waarden en kenmerken.

Bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' (Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie - 2)

Aan bouwwerken en (landschaps)elementen die ingevolge het onderzoek van RAAP cultuurhistorisch gezien een hoge tot zeer hoge waardering hebben verkregen,is deze dubbelbestemming toegekend. De regels hebben tot doel ongewenste aantasting ervan te voorkomen.

Bestemming 'Waarde - Ecologische verbindingszone'(Artikel 35 Waarde - Ecologische verbindingszone)

De dubbelbestemming is gericht op realisatie, behoud en beheer van ecologische verbindingszones met name ter plaatse van het Eindhovensch kanaal, het Beatrixkanaal en de Dommel. De strekking van de regels is om onevenredige aantasting van die ecologisch van belang zijnde verbindingsfuncties te voorkomen. Dit overeenkomstig de provinciale verordening; Natuurnetwerk Brabant - Ecologische verbindingszone (artikel 3.25 IOV).

Bestemming 'Waarde - Natuur en landschap' (Artikel 36 Waarde - Natuur en landschap)

Een aantal gebieden hebben bijzondere natuur- en landschappelijke waarden en kenmerken waarvan het van belang is om die te beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. De dubbelbestemming in combinatie met de in de bijlage bij de regels vervatte beschrijving van die waarden en kenmerken vormen het beoordelingskader of een ontwikkeling/activiteit op grond van de andere ter plaatse van toepassing zijnde bestemming al dan niet is toegestaan.

Bestemming 'Waterstaat - Water' (Artikel 37 Waterstaat - Water)

Door het toekennen van deze dubbelbestemming is een combinatie tussen een basisbestemming en een waterbestemming gewaarborgd. Gedacht kan worden aan een bestemming Verkeer en ter plaatse waar bijvoorbeeld

Bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' (Artikel 38 Waterstaat - Waterbergingsgebied)

Om te kunnen voorzien in voldoende waterbergend vermogen zijn bepaalde gebieden aangewezen en voorzien van deze dubbelbestemming opdat die in voorkomende gevallen gronden kunnen dienen voor de tijdelijke opvang van water. Het gaat hier om de in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen aanduidingen 'Regionale waterbering' (artikel 3.35 IOV) en 'Reservering waterbering' (artikel 3.36 IOV). De onderliggende bestemmingen zijn ondergeschikt aan deze dubbelbestemming.

Onder de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelregel, de Algemene aanduidingsregels, de Algemene gebruiksregels en de Algemene afwijkingsregels. Onder de Algemene aanduidingsregels zijn ook Milieuzones opgenomen om het drinkwater te beschermen. Dit overeenkomstig de provinciale handreiking drinkwaterbescherming Noord-Brabant.

Milieuzone - waterwingebied

Waterwingebieden zijn de gebieden waar drinkwater wordt gewonnen uit grondwater. In Noord-Brabant wordt het grondwater uit de grond gepompt door twee waterleidingbedrijven, Brabant Water en Evides. In een waterwingebied geldt een strikte vorm van bescherming. Daarom is een milieuzone in het bestemmingsplan opgenomen, waarbinnen regels gelden over het bouwen van bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden binnen een waterwingebied. Op een locatie kunnen meerdere bestemmingen liggen, maar in een waterwingebied geldt veelal een natuur- of bosbestemming. Ter plaatse van de bedrijfslocatie van Brabant Water geldt de bestemming 'Bedrijf'. Bestaande bestemmingen zijn in het kader van overgangsrecht gehandhaafd. Dit is ook toegestaan op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hfst 9).

De (dubbel)bestemming Milieuzone - waterwingebied betekent concreet dat gebruikers van gronden altijd rekening dienen te houden met deze bestemming en de bijbehorende regels die gericht zijn op behoud en herstel van de drinkwatervoorziening. Deze regels gelden naast de regels voor de andere bestemmingen die op de grond rusten. In het waterwingebied mogen alleen bouwwerken worden gebouwd die die ten dienste staan van de drinkwaterwinning. Hierbij kan worden gedacht aan bedrijfsgebouwen, pomphuizen, hekwerken en schakelkasten. Daarnaast mogen bouwwerken opgericht worden, die ten dienste staan van de andere bestemmingen die op de betreffende gronden rusten. Daarvoor moet wel een omgevingsvergunning worden aangevraagd, omdat moet worden voorkomen dat activiteiten worden verricht die onevenredig afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Dit is bijvoorbeeld het geval als de fundering van een bouwwerk grondlagen kan aantasten die het grondwater beschermen of als er door uitloging van bouwmaterialen schadelijke stoffen in het grondwater terecht kunnen komen. Voor de afweging over het verlenen van de omgevingsvergunning vragen burgemeester en wethouders advies aan de provincie. De provincie vraagt zo nodig advies aan het betrokken drinkwaterbedrijf.

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen rondom waterwingebieden. In zo'n gebied kunnen meerdere bestemmingen liggen, zoals verkeer, wonen en bedrijven. Vervuiling van het grondwater is echter niet toegestaan. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden mag, voor bijvoorbeeld funderingen of kelders, zonder (start)melding niet dieper worden gegraven dan 3 meter onder het maaiveld, om de kwaliteit van het grondwater te beschermen. Tot een diepte van 3 meter onder het maaiveld zijn de risico's voor het grondwater beperkt. Deze regels is overgenomen in het bestemmingsplan, in de vorm van een grens aan de maximale verticale diepte van een bouwwerk. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen waarmee wordt toegestaan om een bouwwerk te bouwen dat dieper ligt dan 3 meter beneden maaiveld. Burgemeester en wethouders moeten, voordat zij de omgevingsvergunning verlenen, overleggen met gedeputeerde staten. Gedeputeerde staten zijn het eerste aanspreekpunt, gelet op hun taak op het gebied van het grondwaterbeheer voor de openbare drinkwatervoorziening. Gedeputeerde staten zullen het drinkwaterbedrijf zo nodig vragen om te adviseren over de risico's van de werkzaamheden.

Milieuzone - boringsvrije zone

Boringsvrije zones liggen als een schil rond de waterwingebieden. Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket, dat wordt afgesloten door een kleilaag. Boringsvrije zones zijn daarom minder kwetsbaar dan grondwaterbeschermingsgebieden. Een boringsvrije zone moet zorgen voor behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Dit door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor activiteiten in de bodem op een diepte van meer dan 10 meter. De vergunning voor boringen of andere grondwerkzaamheden kan worden verleend als boringen of grondwerkzaamheden dieper dan 10 meter beneden maaiveld gaan, maar de beschermende kleilaag niet doorboren. Dit kan nagegaan worden in de kaartbank van de provincie Noord-Brabant in de map 'Water in de Interim Omgevingsverordening' de kaartlaag Boordiepte Boringsvrijezone (de laatste kaartlaag in de map Water Algemeen) te raadplegen. Deze kaart gebruikt de provincie ook om te bepalen of boringen meldingsplichtig zijn op grond van de IOV.

In de Overgangs- en slotregels is het Overgangsrecht ten aanzien van het bouwen en bouwwerken en dat ziet op het gebruik van grond en opstallen opgenomen.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Handhavingsnota Leefomgeving 2018-2021

In Eindhoven streven we naar een aantrekkelijke stad waar inwoners en bezoekers zich welkom, thuis en veilig voelen. Voor het behoud van een prettige leefomgeving zijn regels nodig. Het voorkomen van overtredingen en de bereidheid om regels na te leven heeft een hoge prioriteit. Hoe dit wordt vormgegeven staat in de 'nota Handhaving Leefomgeving 2018-2021'. De nota is op 27 februari 2018 door het college vastgesteld. Het is een integraal beleidsplan waarin op hoofdlijnen de keuzes voor het handhaven van de fysieke leefomgeving staan beschreven. Op basis van de nota wordt jaarlijks een uitvoeringsplan opgesteld waarin de aanpak wordt geconcretiseerd.

Uitgangspunten

Bij de vertaling van dit beleidskader naar een concreet, jaarlijks uitvoeringsplan worden een aantal uitgangspunten in acht genomen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- *Informatie gestuurd*
  De gemeente Eindhoven ziet informatie gestuurde handhaving als een belangrijke pijler. Er zijn ontwikkelingen op het gebied van ICT en data analyse. Door gemeentelijke en andere informatiebronnen te ontsluiten, te analyseren en te combineren kunnen we een problematiek eerder (of preventief) en gerichter aanpakken.

- *Gebiedsgericht*
  Om optimaal in te kunnen spelen op vraagstukken van inwoners zet de gemeente Eindhoven binnen het ruimtelijk domein al geruime tijd in op gebiedsgericht toezicht. Dit doen we door - vanuit een actieve samenwerking met wijkteams - te kijken naar naleefgedrag, oorzaken en oplossingen gerelateerd aan geografische gebieden. Er zijn verschillende vragen, doelgroepen en belangen. Kennis wordt gedeeld en ervaringen van inwoners en bedrijven worden verzameld. Deze input is van invloed op de prioriteiten in het jaarlijkse uitvoeringsplan, waar mogelijk toegespitst op een specifieke wijk. Per wijk kunnen er dus op basis van gebiedsanalyses en bijvoorbeeld buurtcontracten verschillende bouwstenen zijn voor het uitvoeringsplan.

- *Risico- en oplossingsgerichte benadering*
  De gemeente Eindhoven benadert toezicht en handhaving risico- en oplossingsgericht. De prioriteiten worden in beginsel gebaseerd op een inschatting van de veiligheids- en gezondheidsrisico's voor inwoners. Ook aspecten als leefbaarheid, duurzaamheid en omgevingskwaliteit wegen in belangrijke mate mee. Daarnaast worden prioriteiten mede gebaseerd op wat inwoners en bedrijven belangrijk vinden. Eindhoven hecht eraan om vraagstukken waar mogelijk gezamenlijk op te lossen.
  Er zijn onderwerpen die in algemene zin aandacht vragen. Brandveilig gebruik van woongebouwen verdient (nog) meer aandacht, in de context van kwetsbare groepen die langer zelfstandig blijven wonen. Ook aanpak van jeugdoverlast, duurzaamheid en de bestaande bouw zijn voorbeelden. Er wordt gezocht naar de beste oplossing die nodig is voor het versterken van de veiligheid in de leefomgeving van onze inwoners. Hiermee ontstaat een risicoanalyse op basis waarvan vervolgens de prioriteiten binnen het toezicht worden gesteld.

- *Consequent en doelmatig*
  Uitvoeringsplannen en jaarverslagen bevatten een overzicht van de inzet en capaciteit voor handhaving. In het verlengde van informatie gestuurde en oplossingsgerichte handhaving vergt doelmatige handhaving een analyse van resultaten. Meetbare doelen om te beoordelen of de beschikbare capaciteit zo doelmatig mogelijk wordt ingezet. We beogen in de komende jaren een ontwikkeling door te maken in de vierslag capaciteit – prioriteit – risicoanalyse - nalevingsniveau. Dit moet onder andere leiden tot meer

inzicht in de relatie tussen handhavingsinspanningen en het nalevingsniveau (effect).

Prioritering

De gemeente Eindhoven maakt keuzes om ervoor te zorgen dat de beschikbare capaciteit zo adequaat mogelijk wordt ingezet. Om goede prioriteiten te stellen is inzicht noodzakelijk in mogelijke problemen, de risico's en negatieve effecten. Hierdoor kan beter ingespeeld worden op de grootste ergernissen en notoire overtreders en draagt handhaving bij aan een verhoogd gevoel van veiligheid. Met inachtneming van de uitgangspunten zijn in de nota prioriteiten gesteld. Aan de hand van deze prioriteiten, het budget uit de programmabegroting, incidentele bestuurlijke prioriteiten en het naleefgedrag van burgers en bedrijven, wordt jaarlijks het uitvoeringsplan voor toezicht en handhavingsprogramma opgesteld.

Uitvoeringsplan

In het uitvoeringsplan wordt op hoofdlijnen opgenomen waar de capaciteit dat jaar wordt ingezet. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in:

- *Object en informatiegericht*
  - Bouwen en Wonen
  - Openbare leefomgeving
  - Bedrijven

- *Gebiedsgericht*
  - Pilot Veiligheid en leefbaarheid
  - Actiegebieden

- *Themagericht*
  Bij ieder onderdeel worden jaarlijks een aantal belangrijke ontwikkelingen op het gebied van toezicht en handhaving opgenomen. Dat kan bijvoorbeeld gaan om woonoverlast bij de Activiteiten Bouwen & Wonen. Of duurzaamheid en energiebesparing bij de Activiteiten Bedrijven.

Bovengenoemde onderverdeling komt in elk uitvoeringsplan terug. Per jaar wordt aangegeven welke prioriteit een onderdeel heeft en hoeveel capaciteit er wordt ingezet.

Duidelijke regels

Om overtredingen te voorkomen en goed te kunnen handhaven is het belangrijk dat regels duidelijk zijn. Het moet duidelijk zijn wat wel en niet mag. Regels dienen niet voor verschillende uitleg vatbaar te zijn. Bij het opstellen van bestemmingsplannen is daarom gekozen voor een zo helder mogelijke juridische methodiek. De regels zijn zo geschreven, dat deze in de praktijk goed toetsbaar zijn. De juridische toelichting op het bestemmingsplan en de begrippenlijst geven nadere uitleg over de regels en over de begrippen die gebruikt worden.

Hoofdstuk 8 Financiële aspecten

Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend plan gemoeid zijn, komen volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten; die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggend bestemmingsplan heeft een beherend karakter en is daarmee van conserverende aard. Het maakt geen nieuwe plannen zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Bro mogelijk. Van vaststelling van een exploitatieplan kan daarom worden afgezien.

Hoofdstuk 9 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op 15 januari 2014 is in Weekblad Groot Eindhoven dat burgemeester en wethouder het voornemen hebben om het bestemmingsplan Buitengebied te gaan herzien.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is om advies toegestuurd aan besturen van aangrenzende gemeenten en waterschap de Dommel en aan instanties (provincie en diensten van het Rijk) die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met behartiging van belangen die in dit bestemmingsplan in het geding zijn. Gelijktijdig zijn Trefpunt Groen Eindhoven en de Henri van Abbe stichting om advies gevraagd.

De ontvangen adviezen zijn beschreven in een nota (opgenomen als bijlage bij de toelichting van het plan) waarin tevens is aangegeven in hoeverre daarmee in het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan rekening is gehouden.

9.3 Samenspraak

Alvorens het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening in procedure te brengen is iedereen eerst in de gelegenheid gesteld een concept van het plan (zogenaamde voorontwerp-versie) te bekijken en op- en aanmerkingen kenbaar te maken. Een samenvatting van de verkregen reacties is als bijlage bij de toelichting van dit plan gevoegd. Ook is daarin aangegeven in hoeverre die van invloed zijn geweest op het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan.

9.4 Zienswijzen

Facultatief

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag PM tot en met woensdag PM op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van PM gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om de digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn PM zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben betrekking op .....
In de 'nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' is beargumenteerd op de zienswijzen ingegaan.

9.5 Ambtshalve aanpassingen

Facultatief

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen zijn in de 'nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 planMER

Bijlage 2 Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven-2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 gecombineerde opgave

de jaarlijkse opgave die agrarische ondernemers doen aan het ministerie van Economische Zaken.

1.2 plan

het bestemmingsplan Buitengebied 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0772.80219-0101 van de gemeente Eindhoven.

1.3 BEX

Bedrijfsspecifieke Excretie (BEX) is een instrument voor melkveehouders die af willen wijken van de excretieforfaits voor melkvee in de Uitvoeringsregeling Meststoffenwet.

1.4 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen bij de regels.

1.5 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

een vrij beroep of bedrijfsactiviteit, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt tevens verstaan het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woongebouw wordt uitgevoerd.

Onder vrije beroepen worden verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

1.6 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.8 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.9 aanvaardbaar woon- en leefklimaat

een milieuhygiënisch inpasbare ontwikkeling waarvan is aangetoond dat:

a. voldaan wordt aan de wettelijke of vastgestelde geurnormen en/of
b. voldaan wordt aan de geluidvoorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde en/of
c. er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid en/of
d. de lucht- en bodemkwaliteit geschikt zijn voor de nieuwe functie.

1.10 aardkundige waarden

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding, (kwelgebieden), bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.11 abiotische waarden / kenmerken

geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (=niet levende natuur), in de vorm van specifieke aardkundige en/of hydrologische verschijnselen en kenmerken zoals steilranden en bodemovergangen.

1.12 agrarisch adviseur

een onafhankelijk deskundig adviseur op het gebied van agrarische bedrijfsvoering en bedrijfsexploitatie, zoals de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

1.13 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen (waaronder ook hout- of fruitteelt is begrepen) of door het houden (incl. het fokken) van (landbouwhuis)dieren, zijnde:

- een (vollegronds)teeltbedrijf;
- een veehouderij,
- een glastuinbouwbedrijf of
- een overig agrarisch bedrijf.

1.14 agrarisch bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.15 agrarisch gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen, al dan niet in combinatie met teeltondersteunende voorzieningen, in het kader van de exploitatie van een agrarisch bedrijf, voor het telen van gewassen of het houden van dieren.

1.16 agrarisch grondgebruik

het gebruiken van gronden dat is gericht op het voorbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.

1.17 agrarisch-technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegend mate gericht is op het leveren van goederen en/of het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt (zoals loonwerkbedrijven, veehandel- en veetransportbedrijven), met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven.

1.18 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik wordt gemaakt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden (zoals dierenasiels, dierenklinieken, maneges, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven), met uitzondering van mestbewerking.

1.19 archeologisch adviseur

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.20 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.21 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten.

1.22 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in het gebied voorkomende overblijfselen (sporen en relicten van menselijke bewoning en/of grondgebruik) uit oude tijden.

1.23 artist residence

een tijdelijke verblijf- en werkplek voor kunstenaars om hen gelegenheid te bieden om onderzoek te doen, nieuw werk te creëren of tentoonstellingen voor te bereiden.

1.24 bassin

een reservoir voor de opslag van dunne mest of andere vloeibare stoffen.

1.25 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.26 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

1.27 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

1.28 bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing (vaak aan weerszijde) langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

1.29 bebouwingspercentage

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel) aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.30 bed & breakfast

verblijfrecreatie gericht op het bieden van kortdurend (maximaal 2 weken) logies met ontbijtservice, in een woning en/of de bijbehorende bijgebouwen en eëxploiteerd door de bewoners van de woning. Overnachtingen noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid zijn hieronder niet begrepen.

1.31 bedrijf

een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag- en administratie, welke gericht is op het ontwikkelen, produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en of distribueren van goederen.

1.32 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.33 bedrijfsgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.34 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.35 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of de aard van de dagelijkse bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.36 beperkt kwetsbaar object (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen)

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
b. bedrijfswoningen, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting;
c. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een bevi- inrichting;
d. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
e. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
f. objecten die met het onder a tot en met e genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin meestal aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
g. objecten met hoge infrastructurele waarde, waaronder in ieder geval telefoon- en elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.37 bestaand bouwperceel

een bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.

1.38 bestaand stedelijk gebied

gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

1.39 bestaande situatie

ten aanzien van *bouwwerken*: een legaal bouwwerk dat op het tijdstip van ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan al aanwezig of in uitvoering was, dan wel gebouwd mocht worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

ten aanzien van het *gebruik*: het legale gebruik van grond en bouwwerken dat al plaatsvond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds (zonder omgevingsvergunning) plaatsvond op genoemd tijdstip en in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.40 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.41 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.42 Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen)

Besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende regels inzake milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid.

1.43 bijgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.44 bijzondere woonvorm

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, al dan niet in de vorm van zelfstandige woonruimten, voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaarden- en verzorgingstehuizen.

1.45 boerderij

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

1.46 boerderijsplitsing

het - binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa - opdelen van een boerderij(gebouw), in maximaal twee woningen.

1.47 boomkwekerij

een bedrijfsactiviteit gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen, zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, (sier)coniferen, buxus, overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt.

1.48 boomfruitteeltbedrijf

(vollegronds)teeltbedrijf gericht op het telen van fruit van daarvoor in de grond aangeplante bomen of struiken met omliggende hagen en afschermend groen.

1.49 boringsvrije zone

gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken, een aaneengesloten slecht doorlaatbare laag bevindt.

1.50 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van (bedrijfsmatig) handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

1.51 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.52 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.53 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.54 bouwperceel

een aaneengesloten (virtueel) vlak, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen zijn toegelaten.

1.55 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.56 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de verbeelding en regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.57 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect duurzaam met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect duurzaam steun vindt in of op de grond.

1.58 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV)

een door de provincie Noord-Brabant krachtens de door haar vastgestelde Interim omgevingsverordeing Noord-Brabant, of een later vastgestelde verordening van de provincie Noord-Brabant, inclusief de daarop gebaseerde wijzigingsverordeningen, vastgesteld instrument, waarin maatregelen zijn benoemd ter bevordering van de transitie naar zorgvuldige veehouderij voor individuele bedrijven. Hierbij kan uitbreidingsruimte verdiend worden door middel van het behalen van een vastgestelde minimale score op verschillende maatlatten.

1.59 buitenschoolse opvang (BSO)

het in georganiseerd verband opvangen van meer dan 6 kinderen in de leeftijdscategorie 4 tot 13 jaar voor en na schooltijd, in de middagpauze en tijdens schoolvakanties.

1.60 café

horeca, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.61 caravan

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.62 casino

gelegenheid voor het uitoefenen van kansspelen.

1.63 containerteelt

de teelt van gewassen waarbij de grond wordt afgedekt met plastic, beton en/of enig ander materiaal, al dan niet gecombineerd. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld.

1.64 cultuurhistorische waarden en kenmerken

de aan een bouwwerk of gebied of landschapselement toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied, of vanwege de historische herkenbaarheid ervan.

1.65 dagrecreatie

een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag, zonder overnachting.

1.66 dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve extensief recreatief medegebruik, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken.

1.67 dak

iedere gesloten bovenbeëindiging van een gebouw c.q. bouwwerk**.**

1.68 deskundige

een door burgemeester en wethouders of ander daartoe aangewezen bevoegd gezag erkende onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op een bepaald vakgebied

1.69 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook begrepen een afhaalservice zonder de mogelijkheid om de goederen ter plaatse te consumeren alsmede grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.70 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder ook zijn begrepen kapperszaken, belwinkels, internetcafé, schoonheidsinstituten, fotostudio´s en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.71 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.72 diepploegen

het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 30 cm (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik. Ploegen minder dan 30 cm diep wordt beschouwd als normaal onderhoud en beheer.

1.73 dierenverblijf

gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief inpandige voorzieningen.

1.74 eco-boerderij

agrarisch bedrijf (combinatie van veehouderij en (vollegronds)teeltbedrijf), met:

- een extensieve agrarische bedrijfsvoering passende binnen de biologische landbouw en
- educatieve doeleinden, die een relatie hebben met de agrarische bedrijfsvoering;
- bijbehorende voorzieningen.

1.75 ecologische hoofdstructuur

een samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Tot de ecologische hoofdstructuur behoren bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingszones.

1.76 ecologische verbindingszone

zone (vaak langgerekt gebied) gericht op het verbinden van natuurgebieden, die dienst doet als verspreidingsgebied of als migratieroute voor planten en dieren tussen natuurgebieden en/of waarbinnen natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

1.77 ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.78 erotisch getinte vermaakfunctie

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal**.**

1.79 evenementen

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van muziek, sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke, met uitzondering van:

a. bioscoopvoorstellingen;
b. markten als bedoeld in artikel 160, eerste lid onder h, van de Gemeentewet;
c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
f. sportwedstrijden, georganiseerd door een bij de NOC/NSF aangesloten of voor het college erkende instelling, die volgens door die instelling vastgestelde regels worden gehouden of gespeeld en worden gespeeld of gehouden in of op accommodaties waarover de organisator permanent de beschikking heeft;
g. voetbalwedstrijden waarbij tenminste een betaald voetbalorganisatie is betrokken;

h. een optocht, niet zijnde een betoging;
i. op of aan de weg:
   1. een vertoning voor het publiek geven, niet zijnde een betoging;
   2. op enige wijze voor publiek muziek ten gehore te brengen;
   3. een feest of wedstrijd te geven of te houden;
j. ten behoeve van publiek optreden als straatartiest, straatfotograaf, tekenaar, filmoperateur of gids op of aan door de burgemeester aangewezen weg of gedeelten daarvan.

1.80 extensief agrarisch gebruik

die vormen van grondgebonden agrarisch gebruik die het behoud en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden beogen en waarbij voor de grondbewerking slechts in geringe mate gebruik wordt gemaakt van agrarische middelen en de verbouw van (vollegronds)teeltproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

1.81 extensief recreatief medegebruik

vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, kanoën en natuurobservatie, waarvoor geen specifieke inrichting (m.u.v. bankjes, wegbewijzering, e.d.) van het gebied noodzakelijk is, doch in hoofdzaak kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn.

1.82 gebouw

bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.83 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken**.**

1.84 gebruiksoppervlakte

bruikbare oppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik als bedoeld in NEN 2580.

1.85 geluidgevoelige gebouwen

a. geluidgevoelige ruimten in woningen als bedoeld in de Wet geluidhinder;
b. verblijfsruimten in andere geluidgevoelige gebouwen (bijv. onderwijsgebouwen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen) als bedoeld in respectievelijk het Besluit geluidhinder en de Wet geluidhinder.

1.86 geluidgevoelige terreinen

geluidgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen) als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.87 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting (bedrijf) waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.88 gemeentewerf

een terrein waar ten behoeve van de uitvoering van gemeentelijke taken stalling van voer-en werktuigen en opslag van goederen en materialen plaatsvindt.

1.89 geomorfologisch

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen.

1.90 geurgevoelig object

gebouw of terrein bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijke bewoning of verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.91 gevaarlijke stoffen

gevaarlijke stoffen zijn stoffen waarvan het gebruik, het transport of de opslag (overslag e.d.), risico's met zich meebrengt. Het kan gaan om explosiegevaar, brand, giftigheid of radioactiviteit.

1.92 glastuinbouwbedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in teeltondersteunende kassen plaatsvindt.

1.93 goede leefomgeving

een goede leefomgeving houdt in dat:

a. rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische, archeologische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden;
b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, bebouwing en functie past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in die omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is bepaald.

1.94 GR (groepsrisico)

een maat voor de kans, dat door een ramp bij een activiteit met gevaarlijke stoffen of met een vliegtuig, een (grote) groep mensen, die niet rechtstreeks bij de activiteit betrokken is, tegelijkertijd omkomt. Het GR kan toenemen door uitbreiding van risicovolle activiteiten enerzijds en door het verhogen van de personendichtheid anderzijds.

1.95 groepsaccommodatie

een gebouw of een gedeelte van een bouwwerk dat is bestemd voor verblijfsrecreatie (recreatief nachtverblijf) door meerdere personen in (georganiseerd) groepsverband.

1.96 groepskamperen

kamperen in kampeermiddelen in georganiseerd groeps- of verenigingsverband.

1.97 grondgebonden veehouderij

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie. En waarbij de bedrijfsvoering niet geheel of niet in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt. Een veehouderij is grondgebonden wanneer het voldoet aan één van de volgende criteria:

1. De veebezetting bedraagt niet meer dan 2.75 GVE/ha, berekend over de grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie.
2. Tenminste 75% van de op het bedrijf geproduceerde mest, uitgedrukt in fosfaat, wordt aangewend op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Een veehouder toont via de jaarlijkse gecombineerde opgave aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.

3. Tenminste 95% van het ruwvoer (gras en mais), uitgedrukt in fosfaat, wordt gewonnen op grond die blijkens de gecombineerde opgave bij het bedrijf in gebruik is voor gewassen die overwegend voor de eigen bedrijfsvoering worden geteeld, voor zover gelegen binnen 15 kilometer van de bedrijfslocatie. Daarbij is tenminste 50% van het fosfaat in het rantsoen afkomstig uit ruwvoer (gras en mais). Een veehouder toont via een jaarlijkse rapportage uit BEX aan dat de veehouderij aan dit criterium voldoet.
4. Indien in de veehouderij dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer.

1.98 grondwaterbeschermingsgebied

gebied waarbinnen het grondwater, afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied, een periode van 25 of 100 jaar nodig heeft om de pompputten voor waterwinning te bereiken.

1.99 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.100 hokdierhouderij

Veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij.

1.101 hoofdgebouw

een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.102 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt (niet zijnde een bed & breakfast) zoals een hotel, motel of een groepsaccommodatie, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

1.103 hotel

een bedrijf hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse**.**

1.104 houtproductie

het op bedrijfsmatige wijze voortbrengen van hout door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos.

1.105 hoveniersbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen.

1.106 huishouden

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen, waarvan er tenminste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.107 informatiecentrum stadspoort landbouw

een voorziening in de vorm van een ontmoetingsplaats (bestaande uit ontmoetings-, educatie-, vergader- en expositieruimten) gericht op het verbeteren van de recreatiemogelijkheden in het landelijke gebied van de gemeente Eindhoven door het verstrekken van informatiem met de daarbij behorende voorzieningen zoals picknicktafels en speelvoorzieningen.

1.108 intensieve veehouderij

veehouderij met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvind (anders dan melkvee, weidevee of paarden), zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalveren-, pluimvee-, geiten- en nertsenhouderij of combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijfsvormen.

1.109 invloedsgebied

gebied waarin, volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. De grens van het invloedsgebied is gelijk aan de 1% letaliteitsgrens, bepaald bij weertype F 1.5, tenzij in de bij het Revi behorende uitvoeringsregeling voor een specifieke stof of activiteit een ander invloedsgebied is gedefinieerd.

1.110 kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen afzonderlijke toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche/bad en/of toilet) buiten die onzelfstandige woonruimte.

1.111 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of (toer)caravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.112 kampeerplaats

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen.

1.113 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf.

1.114 kantine

een aan een hoofdfunctie verbonden en daaraan ondergeschikte vorm van horeca, waar leden en bezoekers kunnen pauzeren en consumpties en snacks kunnen kopen en gebruiken; uitbating van een kantine als zelfstandig horecabedrijf is niet toegestaan.

1.115 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.116 kas

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak/dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel(kas) hoger dan 1,5 meter of boogkas hoger dan 1,5 meter.

1.117 kernrandzone

overgangsgebied van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een toenemende menging van functies.

1.118 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend (niet zijnde prostitutie).

1.119 kleinschalig kamperen

een kampeerfunctie, uitsluitend als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum.

1.120 koffie-/theehuis

een bedrijf gericht op het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van (voor consumptie ter plaatse bereide) etenswaren**.**

1.121 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.122 kunstwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.123 kwetsbaar object (artikel 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen)

a. woningen, niet zijnde:
    1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
    2. bedrijfswoningen;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
    1. (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. sociale werkplaatsen, of;
    4. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 personen) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting of;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting.

1.124 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of gebruik van grond in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden en kenmerken, door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting

1.125 landschappelijke waarden en kenmerken

het geheel van waarden in verband met bijzondere waarneembare landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, archeologische, cultuurhistorische, ecologische en visueel-ruimtelijke waarden die wordt bepaald door de onderliggende samenhang en beïnvloeding van levende en niet levende (abiotische) natuur.

1.126 landschapselement

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen die (mede) bepalend zijn voor het landschap zoals bosjes, houtwallen, kruidenlagen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.

1.127 landgoed

een ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bossen, overige natuur, landschappelijke beplanting en waterpartijen gelegen rond één dominant landhuis. In het tot het landgoed behorend gebied is verder sprake van (een concentratie) van meerdere woningen.

1.128 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon die van deze verblijfsmogelijkheid gebruik maakt het hoofdwoonverblijf elders heeft.

1.129 loonwerkbedrijf

een agrarisch-technisch hulpbedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden (voornamelijk met behulp van verplaatsbare werk- en voertuigen) voor en/of levering van diensten aan agrarische bedrijven.

1.130 maaiveld

gemiddelde hoogte van de bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.131 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen met zorgindicatie en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.

1.132 manege

een bedrijf dat hoofdzakelijk gericht is op het houden van landbouwhuisdieren, in het bijzonder paarden en pony's, het bieden van paardrijmogelijkheden, het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony’s houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende aan de hoofdactiviteit ondergeschikte activiteiten of voorzieningen: het bieden van verblijf en verzorging (pensionstalling) van paarden en pony’s, ondersteunende horeca-activiteiten (kantine e.d.) en het houden van wedstrijden of evenementen verband houdend met de hoofdactiviteit.

1.133 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die vrijwillig en niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, op het fysieke, psychische of sociale vlak, ten behoeve van diens zelfredzaamheid of participatie, vaak rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.134 melkrundveehouderij

veehouderij met de volgende diercategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij verstaan, met tussen haakjes de bijbehorende RAV-code:

- melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar (A1);
- vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3);
- runderen die worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak voor natuurbeheer.

1.135 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, waaronder droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

1.136 milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009).

1.137 milieuhygiënisch inpasbaar

een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat:

a. de omliggende functies niet onevenredig in hun gebruik worden beperkt
b. voldaan wordt aan de wettelijke of vastgestelde geurnormen
c. voldaan wordt aan de geluidvoorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder en de ingevolge de Wet milieubeheer van toepassing zijnde grenswaarden met betrekking tot geluid
d. er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid
e. de lucht- en bodemkwaliteit geschikt zijn voor de nieuwe functie
f. geen sprake is van significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden
g. geen schade wordt toegebracht aan de ecologische waarde van het Natuurnetwerk Brabant
h. die niet leidt tot aantasting van dier- en plant(soorten) die bescherming genieten ingevolge de Wet natuurbescherming, het bijbehorende Besluit natuurbescherming en de Regeling natuurbescherming
i. de waterhuishouding niet onevenredig verslechtert
j. de capaciteit van de infrastructuur voldoende is voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoename en ter plaatse wordt voorzien in de met de ontwikkeling voortvloeiende parkeerbehoefte.

1.138 motel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met - al dan niet - als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.139 Natuurnetwerk Brabant

betreft ecologische hoofdstructuur gelegen binnen de provincie Noord-Brabant, waarbij onderscheid wordt gemaakt in Natuurnetwerk Brabant-ehz (ecologische hoofdstructuur) en Natuurnetwerk Brabant-evz (ecologische verbindingszone).

1.140 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen (flora en fauna), zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.141 nevenactiviteiten

het ontplooien van activiteiten die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen binnen een bouwvlak van een agrarisch bedrijf dan wel ingeval van het ontbreken daarvan binnen het bestemmingsvlak van een agrarische bedrijf.

1.142 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, milieu e.d.

1.143 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen die qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan het gebouw waarvan deze deel uitmaken, zoals schoorstenen, lichtkoepels en balkonhekken.

1.144 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de bestemming toegekende hoofdfunctie. De detailhandelactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt/is toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.145 ondergeschikte horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren. De horeca-activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

1.146 overig agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, (vollegronds)teeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt, zoals een paardenhouderij (zie definitie 1.149), slakken-, vissen-, wormen- of insectenkwekerij of waar gewassen worden geteeld met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen, niet zijnde kassen, plaatsvindt, zoals een champignons- en witlofkwekerij.

1.147 overtollige bebouwing

bebouwing die niet in gebruik is ten behoeve van de hoofdfunctie en/of nevenactiviteit of, in het geval van functiewijziging, bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe hoofdfunctie.

1.148 paardenbak

een onoverdekt al dan niet omheind terrein, waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander waterdoorlatend materiaal, ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.149 paardenhouderij

overig agrarisch bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken, africhten en trainen van paarden en handel in paarden, waarbij tevens is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard.

1.150 peil

0.30 m' boven de kruin van de weg**.**

1.151 pension

een bedrijf hoofdzakelijk gericht op het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.

1.152 pensionstalling

activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaande uit het houden van paarden van derden of het berijden ervan met inbegrip van de verhuur van stalling en het verzorgen van paarden van derden.

1.153 permanente teeltondersteunende voorziening

teeltondersteunende voorziening die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas.

1.154 PR (plaatsgebonden risico)

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken.

1.155 plasbrandaandachtsgebied

het gebied tot 30 meter van de weg of spoor waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

1.156 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning, als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo, welke sinds 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een agrarisch bedrijf maar die op grond van de Wet plattelandswoningen en planologisch wordt beschouwd als onderdeel van een dat agrarisch bedrijf en bewoond mag worden door personen die geen functionele binding hebben met het op hetzelfde bestemmingsvlak gevestigde agrarisch bedrijf.

1.157 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen en producten die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie**.**

1.158 prostitutiebedrijf

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin tegen vergoeding seksuele handelingen worden verricht.

1.159 PR10-6/jaar contour

een contour die het plaatsgebonden risico aanduidt, en waarbinnen de kans bestaat van 1 op de 1.000.000 per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken.

1.160 recreatiewoning

een gebouw of woning (geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde) bedoeld voor recreatief gebruik in de vorm van kortdurend (maximaal 3 weken) recreatief nachtverblijf voor recreanten, die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.161 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang passend bij ten minste een halve arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid.

1.162 regeling provinciale risicokaart

Regeling van de minister van Binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties van 20 april 2007, Stctr. 2007, nr 75.

1.163 Regeling beëindiging veehouderijtakken

regeling van 17 maart 2000, Staatscourant 2000, nr. 55,2000, laatstelijk gewijzigd op 25 oktober, Staatscourant 2001, nr. 208b met als doel het behalen van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door fosfaatrechten uit de markt te halen en bedrijfsgebouwen te slopen van beëindigde veehouderijen waar varkens en/of pluimvee werden gehouden.

1.164 regionaal waterbergingsgebied

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

1.165 Registratiebesluit externe veiligheid

Besluit van 28 november 2006 (Stbld. 2006, 656), houdende regels met betrekking tot de registratie van gegevens externe veiligheid inrichtingen, transportroutes en buisleidingen (Registratiebesluit externe veiligheid)

1.166 relatie

indien op de verbeelding twee of meer bestemmings- of bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmings- of bouwvlakken bij de toepassing van de regels aangemerkt als één bestemmings- of bouwvlak.

1.167 restaurant

een bedrijf uitsluitend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.168 Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen)

regeling van de Staatssecretaris van VROM van 8 september 2004, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Bevi zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan (zoals opgenomen in de bij de regels behorende Bijlage 6 Regeling externe veiligheid inrichtingen, artikel 1b).

1.169 rijstrook

gemarkeerd gedeelte van de rijweg dat voldoende plaats biedt aan een enkele rij motorvoertuigen op meer dan twee wielen met uitzondering van in- en uitvoegstroken, voorsorteerstroken en fietspaden.

1.170 risicovolle inrichting

1. inrichtingen zoals genoemd in artikel 2 van de bij de regels behorende Bijlage 5 Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 2 respectievelijk artikel 1b van de bij de regels behorende Bijlage 6 Regeling externe veiligheid inrichtingen, artikel 1b;
2. inrichtingen die zijn genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 7 Regeling provinciale risicokaart, Bijlage I of onder het Registratiebesluit Externe Veiligheid;
3. inrichtingen met toxische gassen;
4. inrichtingen met een brandbaar tot vloeistof verdicht gas met een inhoud van meer dan 1 m^3.

1.171 ruimtelijke kwaliteit

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde.

1.172 schuilgelegenheid

Een overdekte ruimte die maximaal aan 3 zijden is omsloten door wanden, waarvan het/de betreffende dier(en) gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang, met als doel (tijdelijk) bescherming tegen weersomstandigheden uit oogpunt van dierenwelzijn en waarbij in en nabij de schuilgelegenheid geen opslag is toegestaan met uitzonder van voer en stro in de schuilgelegenheid. Onder een schuilgelegenheid wordt in ieder geval niet verstaan een (zee)container.

1.173 schuurkas

een gebouw ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met een hoogte van 3 m of meer, waarvan alleen het dak bestaat uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal.

1.174 scoutingactiviteiten

padvinderij en de daaraan gerelateerde georganiseerde vrijetijdsbesteding geïnspireerd op het buitenleven.

1.175 seizoenarbeider

werknemer die in een periode van grote arbeidsbehoefte op een agrarisch bedrijf naar aard kortdurende werkzaamheden verricht voor zover noodzakelijk met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering.

1.176 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.177 sleufsilo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoer.

1.178 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.179 stacaravan

een permanent kampeermiddel in de vorm van een caravan, dat als een gebouw wordt aangemerkt.

1.180 stalderingsgebied

gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen. Bij de toepassing van de regels van dit bestemmingsplan wordt de begrenzing van het stalderingsgebied bepaald door de begrenzing van het stalderingsgebied in de provinciale Verordening ruimte/ Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, of een later vastgestelde verordening (ruimte) van de provincie Nood-Brabant inculsief bijbehorende wijzigingsverordeningen, zoals geldend op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

1.181 standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of een woonwagenwoning.

1.182 statische opslag

de (seizoens)opslag van goederen (niet zijnde gevaarlijke stoffen) die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals stalling van (antieke) auto's, caravans, campers en boten, zonder dat deze ter plaatse gerepareerd of verhandeld worden.

1.183 teeltondersteunende voorzieningen

ondersteunende voorzieningen die onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van een (vollegronds)teeltbedrijf, die worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- tijdelijk lage: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 meter, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, zoals insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnel(kassen);
- permanent lage: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, met een hoogte van maximaal 1,5 meter, zoals containervelden;
- tijdelijk hoge: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 meter en maximaal 3,5 meter, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, zoals menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- permanent hoge: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt, niet zijnde een kas, met een hoogte van minimaal 1,5 meter en maximaal 2,5 meter zoals stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen);
- (tijdelijke of permanente) overige: vogel- en vraatnetten, stellages met en voor regenkappen ten behoeve van grondgebonden teelt van (zacht)fruit en boomteelthekken.

1.184 tent

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf.

1.185 tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

1.186 tuincentrum

bedrijf dat (al dan niet in combinatie met het telen/kweken van planten en bomen) geheel of in overwegende mate gericht op detailhandel van boomkwekerijproducten, (kamer)planten, bloembollen, bloemen, artikelen voor de aanleg, verfraaien en het onderhoud van tuinen alsmede tuininrichtingsartikelen en aanverwante artikelen (zoals tuinmeubilair, barbecues, bloempotten, vazen en plantenbakken).

1.187 tunnel(kas)

een bouwwerk/constructie voorzien van een dek van lichtdoorlatend materiaal voor de productie van ten behoeve van het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen. Permanente tunnel(kas) hoger dan 1,5 meter wordt beschouwd als een kas.

1.188 uitbouw

een gebouw ten behoeve van het wonen dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw**.**

1.189 veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.190 veiligheidszone

gebruiksruimte voor het vervoer, dat wil zeggen de maximale hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen die over een weg- of spoor(vak) mag rijden. Deze gebruiksruimte wordt uitgedrukt in een maximale hoeveelheid risico. Binnen een veiligheidzone zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

1.191 verblijfsrecreatie

recreatie in ruimten of voorzieningen welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccomodatie, pension, bed & breakfast of kampeermiddel, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.192 verdieping

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

1.193 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, gemeten in m^2, ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of aanverwante diensten.

1.194 vergisting

het omzetten van koolhydraten door micro-organismen door middel van een anaeroob dissimilatieproces (waarbij biogas wordt geproduceerd).

1.195 vloeroppervlakte

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau en uitgedrukt in m^2 , die voor een functie wordt gebruikt.

1.196 volkstuin

een particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt en waar (vaak in verenigingsverband), anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld voornamelijk ten behoeve van eigen consumptie of gebruik.

1.197 (vollegronds)teeltbedrijf

agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

1.198 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarbij sprake is van een ruimtelijke samenhang tussen de bedrijfsbebouwing en -gronden, dat jaarrond een arbeidsbehoefte/omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wel zeggen in zowel bedrijfseconomisch als milieutechnisch opzicht.

1.199 voorgevel

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.200 voorgevelrooilijn

een denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt of waar een gebouw zich bevindt, die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.201 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.202 vrij beroep

(para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

1.203 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop.

1.204 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, oeverbeschoeiingen en keerwanden, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc) met inbegrip van de bijbehorende bermen, paden en beschoeiingen.

1.205 waterwingebied

gebied waar waterwinning plaatsvindt ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening door onttrekking van grondwater.

1.206 werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.207 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan.

1.208 Wet geurhinder en veehouderij

Wet van 5 oktober 2006, houdende regels inzake geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.209 Wet milieubeheer

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan**.**

1.210 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Wet van 5 juli 1962, Stb. 1964, nr. 222), houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening; (vervallen per 01-07-2008).

1.211 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.212 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.213 Woningwet

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.214 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de duurzame huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.215 wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.216 woongebouw

een gebouw dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen/wooneenheden omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.217 woonunit

een in zijn geheel of in delen verplaatsbaar bouwwerk, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht als woon-, dag- of nachtverblijf ten behoeve van een of meerdere seizoenarbeiders.

1.218 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, niet zijnde een woning, welke is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.219 woonwagenwoning

een op traditionele wijze gebouwd voor bewoning bestemd hoofdgebouw welke is geplaatst op een standplaats.

1.220 zorgboerderij

een zorgfunctie in een agrarische bedrijfswoning waarbij de sociaal-medische opvang van personen - al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, niet zijnde zelfstandige bewoning - gecombineerd wordt met agrarische activiteiten in dié zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische activiteiten van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf.

1.221 zorgvoorziening

een voorziening ten behoeve van de welzijnszorg in de vorm van de verzorging/verpleging van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, gericht op verbetering van hun welzijn, een en ander met uitzondering van mantelzorg.

1.222 zorgvuldige dialoog

het voeren van overleg met de directe omgeving waarbij:

a. initiatiefnemer alle eigenaren en huurders binnen een straal van 500 meter vanaf de locatie waar de ontwikkeling is beoogd benadert om aan een vorm van overleg deel te nemen
b. de initiatiefnemer de ontwikkeling aan de deelnemers aan het overleg toelicht

c. de overlegdeelnemers gelegenheid wordt geboden op de ontwikkeling te reageren
d. tijdens het overleg de initiatiefnemer onder opgaaf van redenen aan de deelnemers meedeelt met welke opmerkingen in het ontwikkelingsplan al dan niet rekening kan of zal worden gehouden
e. de deelnemers de gelegenheid wordt geboden om hun tevredenheid kenbaar te maken over de wijze waarop met de door hen gemaakte opmerkingen in het plan rekening is gehouden
f. van het gevoerde overleg door initiatiefnemer een schriftelijk verslag wordt opgesteld dat vervolgens aan de deelnemers wordt toegestuurd
g. deelnemers de gelegenheid wordt geboden om binnen 3 weken na de dag van verzending van het verslag hun reactie daarop aan initiatiefnemer schriftelijk kenbaar te maken
h. het verslag en de verkregen reacties van de deelnemers door initiatiefnemer gelijktijdig met het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend.

1.223 zorgvuldige veehouderij

een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is/wordt ingepast in zijn omgeving en daarmee voldoet aan de normscores van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV), zoals die geldt/gold ten tijde van indiening van de daarvoor vereiste aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.3 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, installatieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 gebruiksoppervlakte

bruikbare oppervlakte volgens NEN2580.

2.8 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.9 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, reclameaanduidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.11 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.12 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.13 verkoopvloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van een ruimte waar producten/goederen bedrijfsmatig te koop worden aangeboden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop) aan personen die die goederen/producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.14 vloeroppervlakte

gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. water en waterhuishoudkundige
d. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, erfbeplanting en bermen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met dien verstande dat:

a. de maximum hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 6 m;
b. het oprichten van perceelafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
c. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwingshoogte van 2 m;
d. (sleuf- en mest)silo's niet zijn toegestaan;
e. bouwwerken in de vorm van paardenbakken niet zijn toegestaan tenzij sprake is van een bestaande situatie.

3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Op de voor Agrarisch aangewezen gronden zijn uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen toegestaan in de vorm van: tijdelijk lage, tijdelijk hoge en overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.3 Afwijken bouwregels

3.3.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden. Voor het bouwen van een schuilgelegenheid geldt de volgende voorwaarden:

a. de locatie ligt in een bebouwingsconcentratie;
b. het maximum aantal schuilgelegenheden is één schuilgelegenheid per >5.000 m^2 voor Agrarisch aangewezen gronden;
c. de maximum vloeroppervlakte per schuilgelegenheid is 15 m^2;
d. de maximum bouwhoogte is 3 m;

e. de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1. eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten en bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen en groepskamperen;
d. het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt, waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 30 meter, gemeten tot de grens van een bestemming waarop (bedrijfs)woningen toegestaan zijn, en tot sport- en recreatie voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, tenzij sprake is van een bestaande situatie.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalig kamperen en groepskamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 voor een aan een agrarisch bedrijf gerelateerde (neven)activiteit in de vorm van het gebruik van grond voor kleinschalig kamperen en groepskamperen, onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend aangrenzend aan het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf en binnen een afstand van maximaal 50 meter daarvan;
b. het gebruik van gronden buiten het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan, als dit niet op passende wijze binnen het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf kan worden ingevuld;
c. een bestaande agrarische bedrijfswoning moet aanwezig zijn binnen het aangrenzende bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf;
d. uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter;
e. uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
f. in combinatie met de kampeermiddelen binnen de aangrenzende bestemmingsvlakken Agrarisch - Agrarisch bedrijf en Agrarisch met waarden, zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
g. de bruto-oppervlakte van deze bedrijfsgerelateerde nevenfunctie is maximaal 0,5 ha;
h. de hiervoor benodigde ondersteunende voorzieningen (zoals sanitaire en keukenvoorzieningen) dienen binnen het aangrenzende bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf te worden gerealiseerd;
i. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. Landschappelijke inpassing: er moet sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met erfbeplanting, met voor het landschap kenmerkende soorten, op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
    2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
    3. de inrichting van het terrein moet natuurvriendelijk zijn.
k. deze (neven)activiteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;

l. in de uit de activiteit voortvloeiende behoefte aan parkeerplaatsen wordt voorzien binnen het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf;
m. het mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
n. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de bedrijfslocatie niet onevenredig wordt aangetast.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2;
b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden was verleend;
b. welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. welke van ondergeschikte betekenis zijn, dan wel het normale onderhoud en/of (landschaps)beheer betreffen;
d. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen;
e. gericht op het aanleggen van (half)verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/padstructuren of langs landschapselementen, zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen, waarbij de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangestast.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met ontwikkeling en/of beheer van landschap, extensief recreatief (mede)gebruik en watersystemen;
b. het aanbrengen van verhardingen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering en/of het extensief recreatief medegebruik.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging in bestemming Natuur - 1 en/of Natuur - 2

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemmingen Natuur - 1 en/of Natuur - 2 ten behoeve van het behoud en/of ontwikkeling van natuur en/of bos, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de wijziging kan uitsluitende plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor het Natuurnetwerk Brabant-ehs, het Natuurnetwerk Brabant-evz, het landschappelijk raamwerk en natuur- en/of landschapscompensatie buiten het Natuurnetwerk Brabant-ehs;
b. de wijziging pas plaatsvindt als er sprake is van concrete inrichting van bos en/of natuur en zicht op uitvoering.

3.7.2 Wijziging in de bestemming Water

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Water ten behoeve van het behoud en/of ontwikkeling van water, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor het Natuurnetwerk Brabant-ehs, het Natuurnetwerk Brabant-evz, het landschappelijk raamwerk en natuur-en/of landschapscompensatie buiten de Natuurnetwerk Brabant-ehs, beekherstel, waterberging en/of waterzuivering.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   1. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 1*' (BOKT 3) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
   2. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 2*' (EINDHOVENSEWEG 29) uitsluitend een grondgebonden veehouderij en (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
   3. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 3*' (BOKT 14A) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf en glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
   4. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 4*' (BOKT 12A/B) uitsluitend een intensieve veehouderij is toegestaan;
   5. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 5*' (LOOSTRAAT 20) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
   6. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 6*' (DOOLSTRAAT 7) uitsluitend een grondgebonden veehouderij is toegestaan;
   7. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 7*' uitsluitend een eco-boerderij is toegestaan, omvattende een combinatie van een grondgebonden veehouderij, een intensieve veehouderij en een (vollegronds)teeltbedrijf;
   8. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 8'* (OIRSCHOTSEDIJK 11) uitsluitend een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
   9. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 9*' (OIRSCHOTSEDIJK 14A) uitsluitend een boomfruitteeltbedrijf is toegestaan;
   10. *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 10*' (LOOSTRAAT 11) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
   11. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 11*' (ESP 6) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
   12. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 12*' (BOKT 11A) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
   13. 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 13'(EINDHOVENSEWEG 50a) uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan.
   14. '*paardenhouderij*' uitsluitend een paardenhouderij (ESP 4C) is toegestaan;
b. agrarisch grondgebruik;
c. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 4.4.2;
d. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. perceelsontsluitingen;
h. tuinen, erven en verhardingen;
i. waterhuishoudkundige, parkeer- en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.
b. binnen het bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

4.2.2 Agrarische bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief kassen, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 9*' de maximum bouwhoogte 8 m is;
b. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
c. ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 7*' geldt de bestaande bebouwde oppervlakte van bedrijfsgebouwen als maximum; gebouwen ten behoeve van aan een eco-boerderij gerelateerde ondergeschikte functies als bedoeld in artikel 4.4.2 zijn daarvan uitgezonderd;
d. uitsluitend ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 8'* zijn kassen toegestaan tot een netto-omvang van de glasopstand van ten hoogste 3 hectare, als is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het glastuinbouwbedrijf voor langere termijn te waarborgen;
e. ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 3*' is uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf niet toegestaan.
f. de bouw of uitbreiding van kassen is niet toegestaanter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 1', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 2', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 5', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 5*', '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 7', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 10*' *en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf -* 12'.

4.2.3 Bebouwing ten behoeve van een veehouderij

Voor veehouderijen gelden de volgende bepalingen:

a. de bestaande oppervlakte dierenverblijf is toegestaan; Als bestaande oppervlakte van een dierenverblijf geldt de oppervlakte die als dierenverblijf mag worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning milieu, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of melding, bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij' gelden voor veehouderijen dat maximaal is toegestaan de bestaande oppervlakte van gebouwen en de bestaande oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en voorzieningen voor de opslag van ruwvoer; Als de bestaande oppervlakte van gebouwen, 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor veehouderijen geldt de oppervlakte die:
    - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; en
    - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.
c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing als er sprake is van een grondgebonden veehouderij die is aan te merken als een zorgvuldige veehouderij.

4.2.4 Agrarische bedrijfswoningen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. binnen het bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding '*maximum aantal wooneenheden'* maximaal het aangeduide aantal bedrijfswoningen toegestaan;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3; als in de bestaande situatie de inhoud meer bedraagt dan 750 m^3, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud;
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum afstand van de voorgevel tot de as van de weg is 15 m;

g. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°.

4.2.5 Bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
b. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
c. de gezamenlijke oppervlakte is maximaal 100 m².
d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van mestsilo's en -bassins is 7 m;
c. de maximum bouwhoogte van sleufsilo's is 2,5 m;
d. de maximum bouwhoogte van overige silo's is 12 m;
e. de maximum bouwhoogte van licht- en andere masten is 8 m;
f. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 6 m;
g. de maximum inhoud van mestsilo's is 2.500 m³.

4.2.7 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen, kassen daaronder niet begrepen, bij een (vollegronds)teeltbedrijf gelden de volgende regels:

a. toegestaan zijn:
    1. tijdelijk lage teeltondersteunden voorzieningen,
    2. tijdelijk hoge teeltondersteunende voorzieningen en
    3. overige teeltondersteunende voorzieningen met een maximum bouwhoogte van 1,5 meter;
    4. permanente teeltondersteunende voorzieningen, kassen daaronder niet begrepen, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduidingen *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 1', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 2', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 3', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 5',* en *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 7', 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf* - 10' en *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf* - 12' deze tot ten hoogste 3 hectare zijn toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels voor dierenverblijf ten behoeve van een veehouderij

Het bevoegd gezag kan voor een veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- 4.2.3, onder a, om uitbreiding van bestaande oppervlakte dierenverblijf mogelijk te maken, of
- 4.2.3, onder b, om een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw naar een dierenverblijf mogelijk te maken, waarbij de bestaande oppervlakte van gebouwen niet toeneemt,

indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
b. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;

c. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling;
e. binnen gebouwen de dieren -al dan niet in hokken- alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar een tweede bouwlaag gebruikt mag worden;
f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' geldt aanvullend voor een hokdierhouderij dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren alleen is toegestaan als bij de aanvraag voor de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of bij een gebruikswijziging van een aanwezig gebouw naar een dierenverblijf voor hokdieren, bewijs is overgelegd dat:
    1. binnen het stalderingsgebied een dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd; Het te saneren bestaande dierenverblijf voldoet daarbij aan de volgende voorwaarden:
        - het betreft een legaal opgericht dierenverblijf;
        - het dierenverblijf is voorafgaand aan 17 maart 2017 drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig gebruikt voor het houden van hokdieren.
    2. de te saneren oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren bedraagt:
        - ingeval van sloop, tenminste 120% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
        - ingeval van herbestemming, ten minste 200% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
    3. voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling.
    4. bewijs is overgelegd, uitgegeven door of namens Gedeputeerde Staten, dat aan de voorwaarden onder lid a tot en met c is voldaan.

4.3.2 Goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen, -installaties en overige silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en 4.2.6, onder d voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m en een goothoogte tot maximaal 10 m, en -installaties en silo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 meter, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

4.3.3 Huisvesting seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van bestaande bedrijfsgebouwen en/of het plaatsen van stacaravans of woonunits ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van op het bedrijf werkzame seizoenarbeiders, onder de volgende voorwaarden:

a. bedrijfsgebouwen, woonunits en/ of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar, blijkens een advies van een agrarisch adviseur, noodzakelijk is vanwege een tijdelijke arbeidsbehoefte van het desbetreffende agrarisch bedrijf;
b. het gebruik van bedrijfsgebouwen, woonunits en/of stacaravans ten behoeve van huisvesting van seizoenarbeiders is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per kalenderjaar;
c. de woonunits en/of stacaravans dienen te worden geplaatst binnen het bestemmingsvlak en in de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte dient te worden voorzien binnen het bestemmingsvlak;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast c.q. beperkt;
f. per bestemmingsvlak zijn maximaal 5 woonunits en/of stacaravans toegestaan;

g. per bestemmingsvlak mogen maximaal 15 seizoenarbeiders gehuisvest zijn;
h. de maximum vloeroppervlakte van een woonunit en/of stacaravan is 30 m²;
i. de maximum bouwhoogte van een woonunit en/of stacaravan is 3 m;
j. aangetoond is dat het beoogde gebruik milieuhygiënisch inpasbaar is;
k. er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing welke in stand gehouden moet worden gedurende de aanwezigheid van de woonunits en/of stacaravans.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 strijdig gebruik

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen voor:

a. een geitenhouderij;
b. woondoeleinden, met uitzondering van in de toegestane bedrijfswoning;
c. kamerverhuur;
d. aan-huis-verbonden beroepen voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
e. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten binnen de bedrijfswoning;
f. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 4.1 sub c;
g. recreatief gebruik, met uitzondering van extensief recreatief medegebruik en recreatieve nevenactiviteiten zoals opgenomen in de tabel in artikel 4.4.2;
h. bed & breakfast voorzieningen;
i. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
j. statische opslag van goederen anders dan in het kader van de agrarische bedrijfsexploitatie;
k. mestbewerking van niet ter plaatse geproduceerde mest;
l. het verwerken of vergisten eigen mest of mest van derden;
m. het binnen kassen gebruiken van assimilatieverlichting;
n. het binnen gebouwen houden van dieren -al dan niet in hokken- op een andere wijze dan alleen op de grond, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
o. het gebruiken of laten gebruiken van:

- gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij sprake is van een significant negatief effect op Natura2000-gebieden met betrekking tot stikstofdepositi vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
- gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, wanneer sprake is van een sginificant negatief effect ten aanzien van Natura2000 gebieden met betrekking tot stikstofdepositie vanuit de betreffende inrichting.

4.4.2 niet-agrarische nevenactiviteiten

De bedrijfsvloeroppervlakte van de niet agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 4.1 sub b mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

aanduiding	*adres*	*toegestane nevenactiviteit*	*maximale bedrijfsvloeroppervlakte of aantal*
specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf- 4	Bokt 12a/b	verblijfsrecreatie	190 m²
		kleinschalig kamperen	15 kampeermiddelen
specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf - 7	Oirschotsedijk 14a	pannenkoekenrestaurant	350 m²
		detailhandel	100 m²
		informatiecentrum stadspoort landbouw	250 m²
Specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf -9	Tongelreeppad 1	kaasmakerij	90 m²
		detailhandel	80 m²
		horeca (al dan niet in combinatie met een voorziening voor het bakken van brood)	100 m²
Specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf -10	Loostraat 11	caravanstalling	800 m²
Specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf - 13	Eindhovenseweg 50a	Statische stalling en/of opslag van goederen	320 m²

4.4.3 ondergeschikte detailhandel in agrarische producten

Bij agrarische bedrijven is detailhandel in agrarische producten toegestaan als ondergeschikte activiteit. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd en agrarische producten die op het eigen bedrijf of op een ander agrarische bedrijf in de directe omgeving zijn bewerkt, met dien verstande dat ten minste 75% uit agrarische producen moet bestaan en ten minste 75% van de producten van het eigen bedrijf afkomstig moet zijn.
b. De verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m^{2,} met uitzondering van de maximale bedrijfsvloeroppervlakte detailhandel genoemd in de tabel in 4.4.2.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1, onder b en c ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor:

- kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of;
- de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2,

mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
2. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
3. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
4. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;

6. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
7. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
8. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder 7.

4.5.2 Agrarisch bedrijfsgerelateerde (neven)activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, onder a voor aan een agrarisch bedrijf gerelateerde (neven)activiteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:

a. de agrarische functie op het betreffende bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft;
b. voor deze (neven)activiteiten geldt dat de volgende functies bij het agrarisch bedrijf zijn toegestaan:
    1. agrarisch-technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m^2;
    2. dagrecreatie tot een maximum oppervlakte van 100 m², waarvan maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor ondergeschikte horeca;
    3. kleinschalig en groepskamperen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
        - een bestaande agrarische bedrijfswoning is aanwezig binnen het bestemmingsvlak;
        - uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter;
        - uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
        - de kampeermiddelen worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak, danwel op direct aangrenzende gronden die zijn voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
        - in combinatie met de kampeermiddelen binnen de aangrenzende bestemmingsvlakken Agrarisch en Agrarisch met waarden, zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
        - de bruto-oppervlakte van deze bedrijfsgerelateerde nevenfunctie ten hoogste 0,5 ha is;
        - de ondersteunende voorzieningen (o.a. sanitaire en keukenvoorzieningen) moeten worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak, in een afzonderlijk gebouw of in een bestaand bedrijfsgebouw, met een gezamenlijke vloeroppervlakte van maximaal 100 m$^{2.}$ Ingeval de voorziening als een afzonderlijk gebouw wordt gerealiseerd is de maximum bouwhoogte 3 m.
    4. statische opslag in bestaande bedrijfsgebouwen, mits daarvoor geen omgevingsvergunning voor milieu of een melding Wet milieubeheer is vereist;
    5. vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties en/of het ver-/bewerken van mest zonder vergisting mits:
        - de mest en/of andere (rest)producten uitsluitend afkomstig zijn van het ter plaatste gevestigde bedrijf en de te vergisten/be- en verwerken hoeveelheid niet meer bedraagt dan 25.000 ton per jaar;
        - detailhandel ten behoeve van deze activiteit niet is toegestaan;
c. buitenopslag ten behoeve van deze (neven)activiteiten is niet toegestaan;
d. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. zorggedragen dient te worden voor een goede landschappelijke inpassing van de (neven)activiteiten c.q. de daarvoor benodigde voorzieningen, alsmede voor de instandhouding van de met het oog op de landschappelijke inpassing vereiste voorzieningen;
f. deze (neven)activiteiten mogen geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
g. de activiteit vindt plaats binnen het bestemmingsvlak, voor zover niet anders is bepaald;

h. in de uit de activiteit voortvloeiende behoefte aan parkeerplaatsen wordt voorzien binnen het bestemmingsvlak;
i. een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd voor de onder b 2 genoemde zorgfunctie;
j. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de bedrijfslocatie niet onevenredig wordt aangetast;
k. het mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

4.5.3 Bed & breakfast voorziening

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1, onder g, om als verruimde gebruiksmogelijkheid een bed & breakfast voorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de bed & breakfast voorzieningen zijn enkel in de (bedrijfs)woning en binnen de regels van dit bestemmingsplan maximaal toegestane op te richten bij de (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen - niet zijnde agrarische bedrijfsgebouwen - toegestaan;
b. de gebruiksoppervlakte, inclusief sanitaire voorzieningen, mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
c. ten behoeve van bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 4 kamers toegestaan of maximaal 8 gasten. Permanente bewoning of huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
d. de bed & breakfast voorzieningen zijn ondergeschikt van aard;
e. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;
f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven.
g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. ter plaatste van de aanduiding 'boomgaard' is ook een boomgaard toegestaan;
c. niet-agrarische nevenactiviteiten aansluitend van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in
d. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van natuur- en watersystemen alsmede van landschappelijke waarden;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, erfbeplanting en bermen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat:

a. de maximum hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 6 m;
b. het oprichten van perceelafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
c. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwingshoogte van 2 m.
d. (sleuf-, mest- en overige) silo's niet zijn toegestaan;
e. bouwwerken in de vorm van paardenbakken niet zijn toegestaan tenzij sprake is van een bestaande situatie.

5.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen toegestaan in de vorm van tijdelijk lage, tijdelijk hoge en overige teeltondersteunende voorzieningen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing om te voorkomen dat landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarde(n) onevenredig wordt aangetast en/of met het oog op het belang natuur- en watersystemen.

5.4 Afwijken bouwregels

5.4.1 Schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het bouwen van schuilgelegenheden. Voor het bouwen van een schuilgelegenheid geldt de volgende voorwaarden:

a. de locatie ligt in een bebouwingsconcentratie;
b. het maximum aantal schuilgelegenheden is één schuilgegenheid per 1 hectare voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden;
c. de maximum vloeroppervlakte per schuilgelegenheid is 12 m^2;
d. de maximum bouwhoogte is 3 m;
e. de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig en groepskamperen;
d. het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en sierteelt, waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 30 m, gemeten tot de grens van een bestemming waarbinnen (bedrijfs)woningen zijn toegestaan en/of een bestemming voor sport-, recreatie- en maatschappelijke voorzieningen, tenzij sprake is van een bestaande situatie.

5.5.2 niet-agrarische nevenactiviteiten

De niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 5.1, sub b mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

bij aanduiding	*adres*	*toegestane nevenactiviteit*	*maximale aantal*
specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf- 4	Bokt 12a/b	kleinschalig kamperen, uitsluitend aangrenzend aan het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf en binnen een afstand van maximaal 50 meter daarvan.	in combinatie met de toegestane kampeermiddelen binnen het aangrenzende bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf, zijn in totaal maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Kleinschalig kamperen en groepskamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor een aan een agrarisch bedrijf gerelateerde (neven)activiteit in de vorm het gebruik van grond voor kleinschalig kamperen en groepskamperen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. uitsluitend aangrenzend aan het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf en binnen een afstand van maximaal 50 meter daarvan;
b. het gebruik van gronden buiten het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan, als dit niet op passende wijze binnen het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf kan worden ingevuld;
c. een bestaande agrarische bedrijfswoning moet aanwezig zijn binnen het aangrenzende bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf;
d. uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter;
e. uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

f. in combinatie met de kampeermiddelen binnen de aangrenzende bestemmingsvlakken Agrarisch - Agrarisch bedrijf en Agrarisch, zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
g. de bruto-oppervlakte van deze bedrijfsgerelateerde nevenfunctie is maximaal 0,5 ha;
h. de hiervoor benodigde ondersteunende voorzieningen (zoals sanitaire en keukenvoorzieningen) dienen binnen het aangrenzende bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf te worden gerealiseerd;
i. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. Landschappelijke inpassing: er moet sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met erfbeplanting, met voor het landschap kenmerkende soorten, op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
    2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
    3. de inrichting van het terrein moet natuurvriendelijk zijn.
k. deze (neven)activiteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
l. in de uit de activiteit voortvloeiende behoefte aan parkeerplaatsen wordt voorzien binnen het bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf;
m. het mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
n. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de bedrijfslocatie niet onevenredig wordt aangetast.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur;
b. het dieper dan 0,5 m afgraven, diepploegen, en verlagen van gronden;
c. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
d. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2;
e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
f. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
g. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen.

5.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en/of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. welke van ondergeschikte betekenis zijn dan wel het normale onderhoud en/of (landschaps)beheer betreffen;
d. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen;
e. gericht op het aanleggen van (half)verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/padstructuren of langs landschapselementen, zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen, waarbij de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

5.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met het agrarisch gebruik, en/of ontwikkeling en/of beheer van natuur, landschap, extensief recreatief (mede)gebruik en watersystemen;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige, danwel de direct en/of indirect te verwachten landschappelijke waarde(n) of de belangen van natuur- en watersystemen.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Wijziging in de bestemming Natuur - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming Natuur - 1 ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

a. de wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, in het bijzonder als gevolg van besluiten ten aanzien van (her)begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant-ehs c.q. Natuurnetwerk Brabant-evz, alsmede in verband met compensatieverplichtingen vanwege het tenietgaan van natuurwaarden;
b. de wijziging pas plaatsvindt als er sprake is van concrete inrichting van bos en/of natuur en zicht op uitvoering. i

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. niet agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   1. '*specifieke vorm van bedrijf - 1'* uitsluitend een handelsbedrijf in keukens- en badkamers is toegestaan (Wolvendijk 25);
   2. '*specifieke vorm van bedrijf - 2'* uitsluitend een bedrijf gericht op montage van onderdelen van MRI-scanners en een handelsbedrijf in (opslag en verkoop van) vuurwerk toegestaan (wolvendijk 23);
   3. '*specifieke vorm van bedrijf - 3*' uitsluitend een gemeentewerf is toegestaan;
   4. '*specifieke vorm van bedrijf - 4'* uitsluitend een bedrijf is toegestaan dat zich toelegt op het in gebouwen beschikbaar stellen van ruimten voor statische stalling en/of opslag van goederen (bokt 10);
   5. '*specifieke vorm van bedrijf - 5'* uitsluitend één agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf, boomkwekerij en plantenkwekerij is toegestaan (Urkhovensweg);
   6. *'specifieke vorm van bedrijf - 6'* uitsluitend een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een rundveehouderij is toegestaan (Urkhovensweg);
   7. *'specifieke vorm van bedrijf - 7'* uitsluitend een bedrijf is toegestaan dat zich toelegt op houtverwerking (Wolvendijk 2/2a);
   8. 'specifieke vorm van bedrijf - 8' uitsluitend een hondenkennel/-fokkerij is toegestaan (Eindhovensweg 44);
   9. '*nutsbedrijf*' uitsluitend een elektriciteitsverdeelstation is toegestaan;
   10. '*nutsvoorziening*' uitsluitend nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
   11. *'zend- en ontvangstinstallatie'* uitsluitend een zend- en ontvangstinstallatie is toegestaan;
   12. '*waterzuiveringsbedrijf*' uitsluitend een rioolwaterzuiveringsbedrijf is toegestaan;
   13. '*verkooppunt motorbrandstoffen met LPG* ' uitsluitend een verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG is toegestaan, met een LPG jaaromzet van minder dan 1.000 m^3;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen mogen ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' uitsluitend ter plaatse van die aanduiding, doch niet binnen een bouwvlak voorzien van de functieaanduiding '*bedrijfswoning'*;
b. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 6 m;
c. de maximum inhoud bedraagt 600 m^3; met dien verstande dat:
   - als in de bestaande situatie de inhoud meer bedraagt dan 600 m^3 geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud;
   - ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsbedrijf' dit niet geldt.
d. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
e. de minimum en maximum dakhelling is respectievelijk 12º en 45º, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsbedrijf'.

f. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsbedrijf';
g. ter plaatse van de aanduiding '*verkooppunt motorbrandstoffen met LPG*' is de maximum bebouwde oppervlakte van gebouwen 60 m^2 en de maximum bouwhoogte 5 m.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding *'bedrijfswoning*';
b. ter plaatse van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3; als in de bestaande situatie de inhoud meer bedraagt dan 750 m^3, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud;
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°.

6.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak voorzien van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
c. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
d. de bebouwde vloeroppervlakte is maximaal 80 m^2.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsbedrijf';.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m., met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsbedrijf' de maximum bouwhoogte 6 meter is;
c. ter plaatse van de *'specifieke bouwaanduiding - 5'* is de maximum bouwhoogte van een overkapping ten behoeve van een tankstation 5 m;
d. de maximum bouwhoogte van zend- en ontvangstmasten ter plaatse van de *'specifieke bouwaanduiding - 11'* is 70 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft:

a. de maximale goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk op de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
b. de toegestane maximale bebouwde oppervlakte als bedoeld in lid 6.2.1 onder e en f door deze met ten hoogste 15% te vergroten;
c. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van legale voormalige bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen met een vloeroppervklakte van meer dan 80 m^2 per woning, mag bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing 10% van de vloeroppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de maximaal toegestane vloeroppervlakte aan bijgebouwen per woning en wel dat de totale vloeroppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 200 m^2 per woning bedraagt;

d. aangetoond is dat dit milieuhygiënisch inpasbaar is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
b. gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur;
c. gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning;
d. gebruik van ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
e. gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel, anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 6.1, sub a;
g. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
h. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
j. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar toegestane bedrijf;
k. gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 6.1, sub a.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4, onder d en e, ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een oppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
2. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
3. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
4. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
6. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
7. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
8. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub 7 genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub 7.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen gericht op:

a. cultuur en ontspanning, met dien verstande dat ter plaatse van:
   - de aanduiding *'sauna'* uitsluitend een bedrijfsmatige exploitatie van een sauna is toegestaan;

met de daarbij behorende:

b. erven en terreinen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzeiningen
d. nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding '*bouwvlak*' worden gebouwd;
b. de maximum goothoogte van een gebouw is 6 m;
c. de maximum bouwhoogte van een gebouw is 10 m;
d. de maximum bebouwde oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - artist residence'* is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie;
e. de maximum bebouwde oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding '*sauna'* is 700 $m^{2.}$.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding *'bedrijfswoning*';
b. binnen de aanduiding *'bedrijfswoning'* is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3.
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;

7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak voorzien van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
c. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
d. de bebouwde vloeroppervlakte is maximaal 80 m^2.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.

b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de maximale goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk op de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
b. de toegestane maximale bebouwde oppervlakte als bedoeld in lid 7.2.1 onder d en e door deze met ten hoogste 15% te vergroten;

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - artist residence'* voor permanente bewoning; uitsluitend is toegestaan een tijdelijk verblijf van kunstenaars is toegestaan, met dien verstande dat:
   1. gelijktijdig maximaal 2 personen in het hoofdgebouw mogen verblijven;
   2. de duur van het verblijf per persoon is ten hoogste 3 weken per jaar.
b. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
c. gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur;
d. gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning;
e. gebruik van ruimten voor aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
f. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
g. gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel, anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 7.1, sub a;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
i. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar toegestane bedrijf;
j. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
k. gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 7.1, sub a.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijking gelijktijdig verblijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 7.4, onder a bepaalde door respectievelijk gelijktijdig verblijf van maximaal 4 personen toe te staan en de verblijfsduur te verruimen tot ten hoogste 4 weken per jaar.

7.5.2 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4, onder e en f ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   - '*tuincentrum*' uitsluitend een tuincentrum is toegestaan;
   - *'tuincentrum en verkoop van vuurwerk*' uitsluitend een tuincentrum is toegestaan, waar tevens verkoop plaatsvindt van vuurwerk;
   - '*specifieke vorm van detailhandel - wooninrichting*' uitsluitend een detailhandelsbedrijf gericht op woninginrichting is toegestaan;

b. (mede)behoud van de cultuurhistorische en/of architectonische en/of bouwkarakteristieke waarden en kenmerken van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'Karakteristiek'
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

f. tuinen, erven en verhardingen;
g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Of ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*', uitsluitend ter plaatse van die aanduiding, maar niet binnen een bouwvlak voorzien van de functieaanduiding '*bedrijfswoning'* ;
b. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 6 m;
c. de maximum inhoud is 600 m^3; als in de bestaande situatie de inhoud meer bedraagt dan 600 m^3, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud;
d. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
e. de minimum en maximum dakhelling is respectievelijk 12º en 45º;
f. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte zoals opgenomen in de volgende tabel:

aanduiding	adres	toegestane maximum bebouwde oppervlakte
tuincentrum	Loostraat 9	380 m^2
tuincentrum en verkoop van vuurwerk	Oude Doornakkersweg 2	2.730 m^2
specifieke vorm van detailhandel - wooninrichting	Collseweg 4a	530 m^2

8.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding *'bedrijfswoning*';
b. binnen de aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;

d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3. Als in de bestaande situatie de inhoud meer bedraagt dan 750 m^3, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud;
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°.

8.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
c. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
d. de bebouwde vloeroppervlakte is maximaal 80 m^2.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft:

a. de maximale goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk op de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
b. de toegestane maximum bebouwde oppervlakte als genoemd in lid 8.2.2, onder f door deze met ten hoogste 15% te vergroten, waarbij in afwijking ter plaatse van de aandudiing 'tuincentrum' een maximum bebouwde oppervlakte van 397 m^2 is toegestaan.

8.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke opzet van de van een bouwaanduiding '*Karakteristiek*' voorziene bouwwerken nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor de bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
b. gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur;
c. gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning;
d. gebruik van ruimten voor aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
e. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel, anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 8.1, sub a;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar toegestane bedrijf;

i. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik
j. gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 8.1, sub a.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5, onder d en e ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Groen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. dagrecreatieve en speelvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. beeldende kunstwerken;
g. een horecavoorziening in de vorm van een koffie-/theehuis ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van groen - kiosk*';

met daarbij behorende:

h. verhardingen;
i. parkeervoorzieningen;
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding '*bouwvlak*' voorzien van de aanduiding '*specifieke vorm van groen - kiosk*' worden gebouwd ;
b. de maximum bouwhoogte is 3,5 m;
c. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen: wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Horeca´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   1. *'specifieke vorm van horeca - 1*' uitsluitend een horecabedrijf, in de vorm van een combinatie van motel annex café, restaurant, congres- en sport/wellnessfunctie en casino is toegestaan;
   2. *'specifieke vorm van horeca - 2*' uitsluitend een horecabedrijf, in de vorm van een hotel annex café, restaurant is toegestaan;
   3. *'specifieke vorm van horeca - 3*' uitsluitend een horecabedrijf, in de vorm van een restaurant annex café en zalencentrum is toegestaan;
   4. *'specifieke vorm van horeca - 4'* uitsluitend een horecabedrijf, in de vorm van een café en restaurant is toegestaan;

b. water en waterhuidhoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

d. wegen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. tuinen, erven en terreinen;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

10.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' uitsluitend ter plaatse van die aanduiding, doch niet binnen een bouwvlak voorzien van de functieaanduiding '*bedrijfswoning'*

b. ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van horeca - 1*
   1. geldt een maximum bouwhoogte als weergegeven ter plaatse van de aanduiding *'maximum bouwhoogte(n)*';
   2. mag binnen het bouwvlak ten hoogste 7600 m² aan gebouwen worden opgericht;

c. ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van horeca - 2*'':
   4. is de maximum bouwhoogte 20 m;
   5. is de maximum bebouwde oppervlakte de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie;

d. ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van horeca - 3'*:
   1. is de maximum bouwhoogte 15 m;
   2. is de maximum bebouwde oppervlakte de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie;

e. ter plaatse van de aanduiding *'specifieke vorm van horeca - 4*':
   1. is de maximum bouwhoogte de bouwhoogte overeenkomstig de bestaande situatie;
   2. is de maximum bebouwde oppervlakte de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie.

10.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding *'bedrijfswoning*' en mogen of uitsluitend binnen het bestemmingsvlak of ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' uitsluitend ter plaatse van die aanduiding worden gebouwd;
b. ter plaatse van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3.
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°.

10.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
c. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
d. de bebouwde vloeroppervlakte is maximaal 80 m^2.

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 6 m;
c. ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 4*' is een reclamemast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 40 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.2.2 onder b tot en met e bepaalde en toestaan dat de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte met ten hoogste 10% wordt vergroot mits:

1. is aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor de continuïteit van het betreffende horecabedrijf;
2. de uitbreiding milieuhygiënisch inpasbaar is;
3. zorggedragen wordt voor een zorgvuldig landschappelijke inpassing en instandhouding daarvan.

10.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
b. gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur;
c. gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning;
d. gebruik van ruimten voor aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
e. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel, anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 10.1, sub a;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

h. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar toegestane bedrijf;
i. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
j. gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van bedrijf vermeld in lid 10.1, sub a.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5, onder d en e ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

10.6.2 Andere horecabedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1, onder a en tevens horecabedrijven toestaan die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane specifieke vormen van horecabedrijven.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Kantoor´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen en erven;

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding '*bouwvlak*' worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte van een gebouw is 10 m;
c. de maximum goothoogte van een gebouw is 6 m;
d. de maximum inhoud is 600 m^3;
e. de minimum afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens is 5 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruik van gebouwen voor bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Maatschappelijk´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 1'* uitsluitend een museale educatieve recreatieve functie is toegestaan al dan niet verband houdend met de aanwezigheid van een watermolen educatief-recreatieve functie is toegestaan;
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 2'* uitsluitend een functie is toegestaan gericht op de uitoefening van aan een gilde verbonden activiteiten;
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 3'* uitsluitend een functie van klooster is toegestaan;
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 4'* uitsluitend een functie van politiebureau is toegestaan;
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 5'* uitsluitend een functie van rouwcentrum is toegestaan;
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 6'* uitsluitend een functie is toegestaan gericht op het geven van instructies (praktijk- en theorie) aan personen voor deelname aan het wegverkeer;
   - '*specifieke vorm van maatschappelijk - 7*' uitsluitend de functie van zorgvoorziening is toegestaan;
   - '*begraafplaats*' uitsluitend een functie van begraafplaats gericht op het bewaren van stoffelijke resten en het oprichten en het instandhouden van grafmonumenten is toegestaan;
   - '*crematorium*' uitsluitend een functie van crematorium is toegestaan;
   - '*onderwijs*' uitsluitend een onderwijsfunctie is toegestaan;
   - '*religie*' uitsluitend een religieuze functie is toegestaan;
   - '*scouting*' uitsluitend een functie voor het in verenigingsverband uitoefenen van scoutingactiviteiten;
   - '*wonen*' uitsluitend een woonfunctie is toegestaan;
   - '*zorginstelling*' uitsluitend een bijzondere woonvorm is toegestaan;

b. nutsvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

e. ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen en voorzieningen in de vorm van een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
f. tuinen, erven en terreinen;
g. parkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' uitsluitend ter plaatse van die aanduiding, doch niet binnen een bouwvlak voorzien van de functieaanduiding '*bedrijfswoning'*;
b. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 6 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduidingen *'maximum goothoogte(n)'* en *'maximum bouwhoogte(n)*'de weergegeven hoogtematen als maximum;

d. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie;
e. ter plaatse van de aanduiding *'maximum bebouwingspercentage (%)*' geldt het aangegeven percentage als maximum;
f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de functieaanduidingen '*begraafplaats*' en '*crematorium'* ook gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan met een gezamenlijke bebouwd oppervlak van 100 m^2 per bestemmingsvlak met dien verstande dat het maximum bebouwd oppervlak per gebouw 30 m^2 en de maximum bouwhoogte 3 m is;
g. ter plaatse van de bouwaanduiding '*onderdoorgang*' dient een onderdoorgang te worden gewaarborgd met een bouwvrije hoogte van minimaal 5,5 m.

12.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke functieaanduiding '*bedrijfswoning*';
b. ter plaatse van de specifieke functieaanduiding '*bedrijfswoning*' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3.
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;

12.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' worden gebouwd of ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' uitsluitend ter plaatse van die aanduiding;
b. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
c. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
d. de bebouwde vloeroppervlakte is maximaal 80 m^2.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft:

a. de maximale goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk op de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
b. de toegestane maximale bebouwde oppervlakte als bedoeld in lid 12.2.2 onder d en e door deze met ten hoogste 15% te vergroten;
c. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van legale voormalige bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen met een vloeroppervklakte van meer dan 80 m^2 per woning, mag bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing 10% van de vloeroppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de maximaal toegestane vloeroppervlakte aan bijgebouwen per woning en wel dat de totale vloeroppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 200 m^2 per woning bedraagt;
d. aangetoond is dat dit milieuhygiënisch inpasbaar is;

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
b. gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur;
c. gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning;
d. gebruik van ruimten voor aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
e. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca, behoudens detailhandel en horeca ondergeschikt aan en ter ondersteuning en ten dienste van de betreffende specifiek beschreven vorm van maatschappelijk als vermeld in lid 12.1, sub a;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar toegestane bedrijf;
i. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik
j. gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van maatschappelijk vermeld in lid 12.1, sub a.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.4, onder d en e ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

Artikel 13 Maatschappelijk - Internationale school

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Maatschappelijk - Internationale school´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van voorzieningen ten behoeve van het geven van onderwijs;
b. sport en recreatieve voorzieningen;
c. wooneenheden voor studenten van de campus, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding '*wonen*';
d. overnachtingsmogelijkheden, anders dan wonen, voor zover noodzakelijk ten dienste van de onderwijsdoeleinden of de sport- en recreatieve voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding '*wonen*';
e. dienstverlenende, waaronder zakelijke dienstverlenende, bedrijven, die mede van onmiskenbare betekenis zijn voor de extensieve sport, recreatieve en onderwijsvoorzieningen; de dienstverlenende en zakelijke dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte van de campus met een maximum van 1.500 m^2;
f. horecavoorzieningen uitsluitend voor zover noodzakelijk ten dienste van de extensieve sport-, recreatieve en onderwijsvoorzieningen;
g. werken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 1*';
h. het ondergronds bouwen, uitsluitend ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 2*';
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

k. wegen en paden;
l. parkeervoorzieningen;
m. tuinen, erven en terreinen
n. speelvoorzieningen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding `*bouwvlak*´ worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 2*' uitsluitend beneden peil mag worden gebouwd;
b. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie, tenzij ter plaatse de maximum toegestane bebouwde oppervlakte is weergegeven met de aanduiding *'maximum bebouwd oppervlak (m^2)*';
c. ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 1*' is het maximale bebouwingspercentage 60%;
d. gebouwen mogen tevens ondergronds worden gebouwd waarbij de maximale verticale bouwdiepte 10 m beneden peil bedraagt;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen in de vorm van een wachtruimte cq. schuilgelegenheid met een maximale oppervlakte van 10 m^2 en een maximale hoogte van 3 m ook buiten de aanduiding '*bouwvlak'* worden gebouwd;
f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ten behoeve van een entree met een maximale oppervlakte van 30 m^2 en een maximale hoogte van 6 m ook boven peil worden gebouwd ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 2*';
g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ook worden opgericht ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 3*' ten behoeve van de verbinding van gebouwen met een maximale hoogte van 4 m;

h. de maximale bouwhoogte van een gebouw is 11 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
i. de maximale verticale bouwdiepte ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 1*' bedraagt 10 m beneden peil.

13.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte is 4 m;
b. de oppervlakte per gebouw is maximaal 25 m^2.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 m is;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing strekkende tot bescherming van het stedenbouwkundig ensemble.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de gebouwen met de functieaanduiding '*wonen*';
b. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar toegestane bedrijf.

Artikel 14 Natuur - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Natuur - 1´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. extensief agrarisch gebruik;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*jachthaven*' medegebruik voor jachthaven;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*golfbaan*' medegebruik voor de beoefening van de golfsport;
g. instandhouding van (onverharde) wegen, voet-, fietspaden en parkeervoorzieningen;
h. erfafscheidingen ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 6*';

met daarbij behorende:

i. voorzieningen, zoals informatieborden, schuilgelegenheden, banken, picknicktafels en prullenbakken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

14.2.2 Gebouwen

Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde zend-, ontvang- en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
    - voor informatie-, entree- dan wel schuilvoorzieningen een maximum bouwhoogte geldt van 3 m;
    - de maximum vloeroppervlakte per informatie-, entree- of schuilvoorziening is 10 m^2;
    - ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 6*' voor erfafscheidingen een maximum bouwhoogte geldt van 3 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 14.2.3 onder a en een bouwhoogte van 4 m toestaan mits dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het natuurbeheer.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. handel en dienstverlening zonder dat direct v verband houdt met de bestemming;

d. het uitoefenen van lawaaisporten en -hobby's, zoals racen/crossen met en beproeven van motoren en motorvoertuigen en het vliegen met modelvliegtuigen en drones uitgerust met verbrandings- en elektromotoren;
e. verblijfsrecreatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van kampeermiddelen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband .

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dieper dan 0,3 m afgraven, woelen, ploegen en verlagen van gronden;
b. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
c. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven
d. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2;
e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
f. het dempen van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
g. het planten van houtgewas, het vellen, rooien of verminken van houtopstand;
h. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen;
j. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur.

14.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, welke is verleend en van kracht is;
d. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
e. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als voldaan wordt aan de criteria:

a. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met natuurontwikkeling, natuur- en landschapsbeheer of extensief recreatief medegebruik en
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden en kenmerken zoals beschreven in lid 14.1, onder a.

Artikel 15 Natuur - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Natuur - 2´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden en van duurzame natuur- en watersystemen;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. extensief agrarisch gebruik;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*golfbaan*' medegebruik voor de beoefening van de golfsport;
e. heemtuin ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van natuur - 2*';
f. instandhouding onverharde wegen, voet- en fietspaden (MOET DIT NIET STANDAARD GEREGELD WORDEN, MAAR DAN ONDER "MET DE DAARBIJ BEHORENDE" ?) CHECK REACTIE PROVINCIE);
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. voorzieningen, zoals informatieborden, schuilgelegenheden, banken, picknicktafels en prullenbakken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

15.2.2 Gebouwen

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van natuur - 2*' een gebouw toegestaan ten behoeve van de opslag van gereedschappen en materialen met een bebouwd oppervlak van ten hoogste 15 m^2 en een bebouwingshoogte van maximaal 3,5 m.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor informatie-, entree- dan wel schuilvoorziening ten behoeve van de onder 15.1 onder b en c genoemde functies een maximum bouwhoogte geldt van 3 m; de maximum vloeroppervlakte per informatie-, entree- of schuilvoorziening is 10 m^2.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder 15.2.3 bepaalde en een bouwhoogte van 4 m toestaan, mits dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het natuurbeheer.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;

c. handel en dienstverlening zonder dat direct verband houdt met de bestemming;
d. het uitoefenen van lawaaisporten en -hobby's, zoals racen/crossen met en beproeven van motoren en motorvoertuigen en het vliegen met modelvliegtuigen en drones uitgerust met verbrandings- of elektromotoren;
e. verblijfsrecreatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van kampeermiddelen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming `Natuur - 2´ de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dieper dan 0,5 m afgraven, diepploegen, en verlagen van gronden;
b. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
c. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven
d. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2;
e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
f. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten voor andere doeleinden dan die bedoeld lid 15.1;
g. het planten, het vellen, rooien of verminken van houtopstand en hagen;
h. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen;
j. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur.

15.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, welke is verleend en van kracht is;
d. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
e. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen.

15.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met natuurontwikkeling en/of beheer van natuur, landschap, extensief recreatief medegebruik en watersystemen;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in lid 15.1 onder a.

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
   - '*specifieke vorm van recreatie - 1'* uitsluitend een functie is toegestaan gericht op het africhten en trainen van honden;
   - '*specifieke vorm van recreatie - 2'* uitsluitend een functie voor het beoefenen van midgetgolf is toegestaan, waarbij ter plaatse van de functieaanduiding '*horeca*' een horecafunctie in de vorm van een café-restaurant is toegestaan die niet louter ondersteunend is aan de betreffende dagrecreatieve bestemming;
   - '*specifieke vorm van recreatie - 3*' uitsluitend een functie van dahliakweektuin is toegestaan;
   - '*jachthaven*' uitsluitend een functie van jachthaven is toegestaan;
   - '*kinderboerderij*' uitsluitend een functie van kinderboerderij is toegestaan;
   - '*volkstuin'* uitsluitend een functie van volkstuin is toegestaan;

b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. ondergeschikte horecavoorzieningen al dan niet met terras,
i. ondergeschikte detailhandelsvoorzieningen, dienstverlenende bedrijven en kantoren;
j. speelvoorzieningen;
k. beeldende kunstwerken;

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend ter plaatse van die aanduiding worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte van een gebouw is 10 m en de maximum goothoogte is 6 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ter plaatse van de aanduiding *'maximum goothoogte(n),* en *'maximum bouwhoogte(n)*' de weergegeven hoogtematen als maximum;
d. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie, tenzij ter plaatse de maximum toegestane bebouwde oppervlakte is weergegeven met de aanduiding *'maximum bebouwd oppervlak (m^2)';*
e. de maximum vloeroppervlakte van een verenigingsgebouw of clubaccommodatie is 150 m^2;
f. in afwijking van het bepaalde onder d ter plaatse van de aanduiding '*volkstuin'* is per volkstuinkavel van ten minste 75 m^2:
   1. een gebouw (niet zijnde een kas) met een vloeroppervlakte van maximaal 5 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 3 m toegestaan;
   2. een kas met een maximum vloeroppervlakte van 15 m^2 en een bouwhoogte van maximaal 3 m toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding '*kinderboerderij*' is de maximum bouwhoogte van gebouwen 9 m aan de oostzijde en aflopend naar maximaal 6 m aan de westzijde; het maximum bebouwingspercentage is 100%;

h. ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 7*' is de maximum bouwhoogte van gebouwen 5 m en het maximum bebouwingspercentage is 20% van het betreffende bouwvlak, met dien verstande dat de maximale oppervlakte per gebouw niet meer is dan 100 m^2.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte is 6 m;
c. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m;
d. de maximum bouwhoogte van licht- en andere masten is 8 m;
e. de maximum bouwhoogte, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, binnen de functieaanduiding '*kinderboerderij*' is 6 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. verblijfsrecreatie.

Artikel 17 Sport

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Sport´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport, met dien verstande dat ter plaatse van:
   - de aanduiding '*specifieke vorm van sport - 1'* uitsluitend een functie gericht op veld- en buitensporten is toegestaan;
   - de aanduiding '*specifieke vorm van sport - 2'* uitsluitend een voetbalstadion is toegestaan;
   - de aanduiding '*specifieke vorm van sport - 3'* uitsluitend een functie gericht op het beoefenen van de schietsport met handboog is toegestaan;
   - de aanduiding '*specifieke vorm van sport - 4'* uitsluitend een functie gericht op het beoefenen van indoor-sporten is toegestaan;
   - de aanduiding '*specifieke vorm van sport - 5'* uitsluitend een functie gericht op het beoefenen van de roeisport is toegestaan;
   - de aanduiding *'specifieke vorm van sport - 6*' uitsluitend een op de sport gericht medisch centrum is toegestaan;
   - de functieaanduiding '*golfbaan*' uitsluitend een functie gericht op het beoefenen van de golfsport is toegestaan;
   - de functieaanduiding '*ijsbaan*' uitsluitend een functie gericht op het beoefenen van de schaatssport is toegestaan;
   - de functieaanduiding '*sportschool*' uitsluitend een sportschool is toegestaan;
   - de functieaanduiding '*zwembad*' uitsluitend een functie gericht op het beoefenen van de zwemsport is toegestaan;
   - de functieaanduiding *'parkeerterrein*' uitsluitend een functie gericht op het in de openlucht parkeren van motorvoertuigen, overwegend van bezoekers van het gebied Genneper Parken, is toegestaan;
   - de functieaanduiding '*manege*' uitsluitend een manege is toegestaan;

b. ondergeschikte horecavoorzieningen;
c. ondergeschikte detailhandel;
d. (mede) voor behoud van de cultuurhistorische en/of architectonische en/of bouwkarakteristieke waarden en kenmerken van het gebouw ter plaatse van de aanduiding '*Karakteristiek*';
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

h. parkeervoorzieningen
i. speel- en schuilvoorzieningen;
j. wegen en paden;
k. tuinen, erven en terreinen;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

17.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met uitzondering van bouwvlakken voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
b. de maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw is 10 m en de maximum goothoogte is 6 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
c. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie;

d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het aangegeven bebouwingspercentage als maximum;
e. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' de aangegeven vloeroppervlakte (bruto) als maximum;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlak' geldt de op de verbeelding vermelde oppervlakte als maximum bruto bedrijfsvloeroppervlak;
g. in afwijking van het bepaalde onder a, b en d is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 1' de maximum bebouwde oppervlakte van andere gebouwen dan het zich ter plaatse bevindende hoofdgebouw 200 m^2, met dien verstande dat de maximale bebouwde oppervlakte van camera- en/of videotorens 100 m^2 is; de maximum bouwhoogte van andere gebouwen dan hoofdgebouwen is 3 m en die van camera- en/of videotorens 12 m;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 5' is de maximum bouwhoogte 5 m;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - 2' is de maximum bouwhoogte en de maximum bebouwde oppervlakte van overkapte tribunes respectievelijk 4 m en 1.550 m^2;
j. ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' mag ondergronds worden gebouwd tot maximaal 4 m diep, gemeten vanaf peil.

17.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' en de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen de aanduiding '*bouwvlak*' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 4,5 m;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3.
e. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
f. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°.

17.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding '*bedrijfswoning*' worden gebouwd;
b. de maximum bouwhoogte is 5,5 m en de maximum goothoogte is 3 m;
c. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
d. de bebouwde oppervlakte is maximaal 80 m^2.

17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de functieaanduiding '*bedrijfswoning*' en binnen de aanduiding '*bouwvlak*' gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

17.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 3 m;
b. de maximum bouwhoogte van vlagge- en lichtmasten is 8 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder b is de maximum bouwhoogte van vlagge- en lichtmasten ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 9*' 25 m;
d. de maximum bouwhoogte van sport- en spelattributen is 8 m;
e. de maximum bouwhoogte van reclameuitingen is 4 m; het bepaalde in Artikel 2, lid 2.5 is niet van toepassing ten aanzien van reclameuitingen op een scorebord en/of camera- en/of videotoren;
f. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de functieaanduiding '*manege*' is 6 m;
g. de maximum bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft:

a. de toegestane maximale bebouwde oppervlakte als bedoeld in lid 17.2.2, onder c, d, e, f en h door deze met ten hoogste 15% te vergroten;
b. de toegestane maximale bouwhoogte van lichtmasten als bedoeld in lid 17.2.6 onder b en wel tot een maximum van 20 m, mits de omgeving geen onevenredige hinder van de verlichting ondervindt;

17.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de van een bouwaanduiding '*Karakteristiek*' voorziene bouwwerken nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor de bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. gebruiken van gronden voor het in de buitenlucht opslaan van goederen of (afval)containers;
b. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
c. gebruik van de bedrijfswoning voor kamerverhuur;
d. gebruik van bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning;
e. gebruik van ruimten voor aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
f. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
h. gebruik van gebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van de aldaar toegestane vorm van sport vermeld in lid 17.1, sub a;
i. gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen anders dan in het kader van de uitoefening van de betreffende specifiek beschreven vorm van sport vermeld in lid 17.1, sub a.

17.5.1 Voorwaardelijke verplichting inzake landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de functieaanduiding '*landschap*' is het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de (nieuw te bouwen) gebouwen als bedoeld in artikel 17.1 onder b, voor voetbalvereniging RPC, alleen toegestaan indien de volgende landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden:

a. binnen het bestemmingsvlak minimaal 10 bomen worden geplant en een haag van minimaal 200 m met een breedte van 1 m wordt gerealiseerd;
b. nabij de nieuwbouw van voetbalvereniging RPC minimaal 8 bomen worden geplant en:
    1. een houtwal van minimaal 100 m met een breedte van 5 m, inclusief minimaal 15 bomen worden gerealiseerd of
    2. een landschappelijke haag van minimaal 100 m (met een breedte 2,5 - 3 m) inclusief minimaal 15 bomen worden gerealiseerd;
c. indien de bomen (boomvormers) zoals bedoeld onder sub b onder 1 en 2, te hoog worden (afhankelijk van de positionering, gewenst zicht en gevelindeling van de nieuwe bebouwing) kan voor de inpassing houtwallen met verspreid de boomvormers worden toegepast;
d. voor het sortiment bomen en beplanting als bedoeld onder a en b dat gebruikt dient te worden, wordt verwezen naar Bijlage 8 Sortiment bomen en beplanting landschappelijke inpassing;
e. indien fysieke omstandigheden de uitvoering van het gestelde onder a tot en met d belemmeren kan de landschappelijke inpassing anders uitgevoerd worden, mits voorzien wordt in minimaal vergelijkbare kwaliteitsverbetering;
f. de landschappelijke inpassing dient uiterlijk binnen 1 jaar na realisatie van de gebouw(en) te zijn uitgevoerd.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.5, onder e en f ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
    b. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
    c. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

17.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.7.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk.

17.7.2 Uitzonderingen

De in lid 17.7.1 vervatte verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

17.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 17.7.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn toegestaan voor zover die noodzakelijk zijn met het oog op de bestemming en voordat de gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag de ter plaatse bevoegde waterbeheerder om advies.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen (waaronder ook vlucht- en busstroken, opstelstroken en op- en afritten zijn begrepen) en straten met handhaving van de bestaande wegprofielen/rijstroken, voet- en fietspaden;
b. bermen en groenvoorzieningen,
c. ecologische voorzieningen zoals wildbegeleidende voorzieningen en faunapassages;
d. parkeervoorzieningen
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ook geluidwerende voorzieningen, verkeersvoorzieningen en waterstaatkundige kunstwerken zijn begrepen;
h. voorzieningen ten behoeve van het (hoogwaardig) openbaar vervoer.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 8 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 18.2.2 bepaalde voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking is vanuit verkeers-, milieu- of waterstaatkundig oogpunt noodzakelijk;
b. de maximum bouwhoogte van antennes ten behoeve van telecommunicatie is 20 m;
c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan noodzakelijk voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is 12 m;
d. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, waaronder ook lichtmasten zijn begrepen, is 18 m.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. geluidwerende voorzieningen (zoals geluidschermen en aarden wallen) geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen;
b. wegen te reconstrueren, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, die leiden tot een toename van de geluidbelasting met 2 dB of meer.

18.4.2 Toelaatbaarheid

De in lid 18.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aan de hand van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen en terreinen niet worden blootgesteld aan hogere waarden dan de ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarden.

18.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en/of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer - Railverkeer´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. railverkeersvoorzieningen met handhaving van de bestaande spoorbanen;
b. wegen ter plaatse van spoorwegovergangen;
c. onderdoorgangen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

f. voorzieningen, waaronder ook zend- en ontvangstvoorzieningen ten behoeve van het railverkeer, geluidwerende voorzieningen en kunstwerken zijn begrepen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m;
b. de maximum bouwhoogte van zend- en ontvangstvoorzieningen ten behoeve van het railverkeer, lichtmasten, seinen/seinpalen en bovenleidingen is 10 m;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 m
d. in afwijking van het bepaalde in artikel Artikel 2 onder 2.5 wordt de bouwhoogte van de onder b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gemeten vanaf bovenkant spoorrail.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.2.2 bepaalde voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de afwijking is vanuit railverkeers- of milieukundig oogpunt dan wel met het oog op de veiligheid noodzakelijk;
b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 3 m;
c. de maximum bouwhoogte van zend- en ontvangstvoorzieningen ten behoeve van het railverkeer, lichtmasten, seinen/seinpalen en bovenleidingen is 15 m;
d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 6 m.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, geluidwerende voorzieningen (zoals geluidschermen en aarden wallen) geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

19.4.2 Toelaatbaarheid

De in lid 19.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aan de hand van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen en terreinen niet worden blootgesteld aan hogere waarden dan de ingevolge de Wet Geluidhinder van toepassing zijnde voorkeurgrenswaarden.

19.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en/of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren.

Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer - Verblijfsgebied´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten;
b. pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. onderdoorgangen;

met daarbij behorende:

e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. beeldende kunstwerken;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van lichtmasten is 10 m;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 m.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Water´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. zandvang;
c. ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van water - vlonder'* een vlonder ten behoeve van de watersport

met de daarbij behorende:

d. oevers en taluds;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. voorzieningen, zoals oeverbeschoeiingen, kaden, keermuren, aanlegsteigers, sluizen en bruggen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4 m.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het aanleggen van woonschepen;
b. het opslaan, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Water' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dempen van water;
b. het vergraven van oevers;
c. het verleggen van water;
d. het herprofileren van waterlopen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. de aanleg van ecologische oevers betreft;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwantiteit en waterkwaliteit.

21.4.4 Advies

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

22.1.1 Bestemming

De voor `Wonen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. kantoor en/of praktijkruimte voor de uitoefening van een vrij beroep uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*praktijkruimte*';
c. kantoor op de begane grond van het woongebouw uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding '*kantoor*';
d. statische opslag in bestaande gebouwen, mits daarvoor geen omgevingsvergunning voor milieu of een melding Wet milieubeheer is vereist, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding '*opslag*';
e. (mede)behoud van de cultuurhistorische en/of architectonische en/of bouwkarakteristieke waarden en kenmerken van het gebouw ter plaatse van de aanduiding *'Karakteristiek*';
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

i. tuinen en erven;
j. parkeervoorzieningen, paden e.d ;

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen of uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd of ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' uitsluitend binnen die aanduiding;
b. binnen het bestemmingsvlak of ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding '*bouwvlak*' is maximaal één woning toegestaan tenzij op de verbeelding ter plaatse een maatvoeringsaanduiding '*maximum aantal wooneenheden*' is opgenomen dan geldt dat aantal als maximum;
c. de maximum bouwhoogte is 10 m en de maximum goothoogte is 5 m;
d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt ter plaatse van de aanduiding *'maximum goothoogte(n)'* en *'maximum bouwhoogte(n)*' de weergegeven hoogtematen als maximum;
e. de maximum inhoud per woning (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is 750 m^3;
f. de minimum en maximum afstand tussen de naar de openbare weg gekeerde voorgevel en de openbare weg is respectievelijk 5 m en 10 m;
g. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
h. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°;
i. ter plaatse van de aanduiding '*praktijkruimte*' bedraagt de bouwhoogte van een gebouw, niet zijnde een woning, 3 m;

22.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de bouwaanduiding '*bijgebouwen uitgesloten*' geen bijgebouwen worden gebouwd;
d. de gezamenlijke vloeroppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 80 m^2;
e. de goothoogte van een aan-, uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
f. de bouwhoogte van een aan-, uitbouw of bijgebouw is maximaal 5,5 m mits het dak wordt uitgevoerd in de vorm van een kap met een minimum dakhelling van 12° en een maximum dakhelling van 45°;
g. voor de voorgevel van de woning mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een maximale diepte van 1,5 m en een goothoogte van maximaal 3,5 meter, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert.

22.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de van een bouwaanduiding '*Karakteristiek*' voorziene bouwwerken nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor de bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft:

a. de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk op de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
b. het bepaalde in lid 22.2.2 onder b door ten hoogste twee woningen toe te staan als gevolg van splitsing van een woning mits:
    1. aangetoond is dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
    2. de bouwmassa van het te splitsen hoofdgebouw een inhoud heeft van tenminste 900 m^3;
    3. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m^3;
    4. het bestaande architectonische karakter en de onderkende karakteristieke waarden, niet worden aangetast;
    5. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van legale voormalige bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 80 m^2 per woning, mag bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing 10% van de vloeroppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de maximaal toegestane vloeroppervlakte aan bijgebouwen per woning en wel dat de totale vloeroppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 200 m^2 per woning bedraagt;

c. het bepaalde in lid 22.2.2 onder e mits geen knelpunten in de infrastructuur en verkeersveiligheid ontstaan en niet leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 strijdig gebruik

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van bijgebouwen of van een ter plaatse van de aanduiding '*praktijkruimte*' aanwezig kantoor- of praktijkgebouw voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting
c. het gebruik van een woning voor kamerverhuur, behoudens ter plaatse van de functieaanduiding *'kamerverhuur'* waar in de woning ten hoogste vijf onzelfstandige woonruimten zijn toegestaan
d. gebruik van ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
e. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
f. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

22.5.2 Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke inpassing - 1' moet de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 9 worden gerealiseerd, duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.5, onder d en e ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de woning en de bijgebouwen bij de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de woning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de woning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;

h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

Artikel 23 Wonen - Landgoed

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen, paden e.d ;
f. nutsvoorzieningen;

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

23.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen of uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. binnen het bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij op de verbeelding ter plaatse een maatvoeringsaanduiding '*maximum aantal wooneenheden*' is opgenomen dan geldt dat aantal als maximum;
c. de maximum bouwhoogte en de maximum goothoogte zijn de hoogten zoals ter plaatse op de verbeelding met de maatvoeringsaanduidingen '*maximum bouwhoogte*' en '*maximum goothoogte*' zijn aangegeven ;
d. de maximum inhoud (inclusief de inhoud van aan- en uitbouwen) is de inhoud zoals die op de verbeelding ter plaatse met maatvoeringsaanduiding '*maximum inhoud'* is aangegeven;
e. indien ter plaatse op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is opgenomen dan geldt dat aantal als maximum;
f. de minimum en maximum afstand tussen de naar de openbare weg gekeerde voorgevel en de openbare weg is respectievelijk 5 m en 10 m;
g. de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 5 m;
h. daar waar binnen het bestemmingsvlak meer dan één woning is toegestaan en ter plaatse van de *'specifieke bouwaanduiding - 10*' bedraagt de onderlinge afstand tussen de woningen tenminste 50 m;
i. de minimum dakhelling is 12° en de maximum dakhelling is 45°.

23.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 m;
c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m^2;
d. de goothoogte van een aan-, uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;

e. de bouwhoogte van een aan-, uitbouw of bijgebouw is maximaal 5,5 m mits het dak wordt uitgevoerd in de vorm van een kap met een minimum dakhelling van 12° en een maximum dakhelling van 45°;
f. voor de voorgevel van de woning mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een maximale diepte van 1,5 m en een goothoogte van maximaal 3,5 meter, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert.

23.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft:
a. de maximale goothoogte van aan- en uitbouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk op de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw;
b. het bepaalde in lid 23.2.2 onder b door ten hoogste twee woningen toe te staan als gevolg van splitsing, mits:
   1. aangetoond is dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
   2. de bouwmassa van het te splitsen hoofdgebouw een inhoud heeft van tenminste 900 m^3;
   3. bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 400 m^3;
   4. het bestaande architectonische karakter niet worden aangetast;
   5. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van legale voormalige bedrijfsgebouwen c.q. bijgebouwen met een vloeroppervlakte van meer dan 80 m^2 per woning, mag bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing 10% van de vloeroppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen worden toegevoegd aan de maximaal toegestane vloeroppervlakte aan bijgebouwen per woning en wel dat de totale vloeroppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste 200 m^2 per woning bedraagt;
c. het bepaalde in lid 23.2.2 onder f mits geen knelpunten in de infrastructuur en verkeersveiligheid ontstaan en niet leidt tot een onaanvaarbare inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van een woning voor kamerverhuur;
c. gebruik van ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per bestemmingsvlak meer bedraagt dan 50 m^2;
d. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
e. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.4, onder d en e ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de bedrijfswoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de bedrijfswoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

Artikel 24 Wonen - Woonwagenstandplaats

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Bestemming

De voor Wonen - Woonwagenstandplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. standplaatsen voor woonwagens of woonwagenwoningen;
b. woonwagens en/of woonwagenwoningen;
c. bijgebouwen;
d. water en waterhuishoudkunige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

g. tuinen en erven;

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

24.2.2 Gebouwen

Voor het plaatsen dan wel bouwen van woonwagens of woningen gelden de volgende regels:

a. op de voor Wonen - Woonwagenstandplaats aangewezen grond mag het gezamenlijk aantal woonwagens dan wel woonwagenwoningen niet meer bedragen dan het op de verbeelding vermelde maximum aantal wooneenheden;
b. de maximum bouwhoogte van woonwagens of woonwagenwoningen is 7 m en de maximum goothoogte is 3,5 m;
c. de maximum breedte van een woonwagen of woonwagenwoning is 8 m;
d. de minimum afstand van elke woonwagenwoning of woonwagen tot één zijdelingse grens van een standplaats is 1 m;
e. de minimum afstand tussen een woonwagen of woonwagenwoning met de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen en de naastgelegen woonwagen of woonwagenwoning is 5 m;
f. in afwijking van het bepaalde in artikel Artikel 2 onder 2.5 en 2.8 worden de bouw- en goothoogte gemeten vanaf bovenkant afgewerkte standplaats.

24.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen per standplaats is maximaal 65% van de oppervlakte van die standplaats, met dien verstande dat de gezamenlijke vloeroppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen per standplaats niet meer is dan 80 m^2;
b. de goothoogte van een aan-, uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte van een aan-, uitbouw of bijgebouw is maximaal 5,5 m mits het dak wordt uitgevoerd in de vorm van een kap met een minimum dakhelling van 12° en een maximum dakhelling van 45°;
d. in afwijking van het bepaalde in artikel Artikel 2 onder 2.5 en 2.8 worden de bouw- en goothoogte gemeten vanaf bovenkant afgewerkte standplaats.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan 1 m is;.
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het plaatsen van een caravan;
b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
c. het gebruik van een woning voor kamerverhuur;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. gebruik van ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep voor zover de totale vloeroppervlakte per standplaats meer bedraagt dan 50 m^2;
f. gebruik van ruimten binnen de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
g. het al dan niet voor de verkoop opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

24.4.1 Aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.3, onder e en f ten behoeve van het toestaan van gebruik van ruimten binnen de woonwagen of woonwagenwoning en de daarbij behorende bijgebouwen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m^2 en/of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m^2, mits wordt voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte voor de uitoefening van de aan-huis-verbonden beroeps- én bedrijfsactiviteit is maximaal 75 m^2;
b. het geen publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten betreft;
c. deze activiteit(en) door ten hoogste twee personen wordt/worden uitgeoefend waarvan tenminste één persoon woonachtig is in de woonwagen of woonwagenwoning; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens woonachtig is in de woonwagen of woonwagenwoning, mag worden uitgeoefend;
d. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg noodzakelijk worden;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit van de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en uitsluitend voor zover het ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten betreft;
f. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
g. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen opgesomde bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1, alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten behorende tot categorie 1 als genoemd in deze lijst;
h. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet genoemd wordt in de onder sub g genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub g.

Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Leiding - Gas´ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een (ondergrondse) gastransportleiding;
b. met de daarbij behorende bouwwerken.

Ingeval van strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwen op grond van andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere op de verbeelding aangewezen bestemmingen (basisbestemming) mogen op of in de gronden binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak behorende bij deze bestemming geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze bestemming. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 m. De vloeroppervlakte van gebouwen is maximaal 20 m^2 en de bouwhoogte is maximaal 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende basisbestemmingen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende bestemming van toepassing.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden en/of het anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
b. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld voor het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
d. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
e. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

25.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 25.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig deze bestemming;
b. reeds legaal in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

25.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 25.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de functie van de betreffende leiding zijn gewaarborgd. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ingeval van strijdigheid met de regels in dit bestemmingsplan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.1 en toestaan dat de gronden worden gebruikt overeenkomstig de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en), mits de betrokken leidingbeheerder vooraf heeft verklaard dat hiertegen vanuit het belang van de leiding geen bezwaren bestaan.

Artikel 26 Leiding - Hoogspanning bovengronds

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Leiding - Hoogspanning bovengronds´ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. bovengrondse hoogspanningsleidingen;

met daarbij behorende:

b. gebouwen
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingeval van strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

26.2 voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

26.3 Bouwregels

Op deze van een dubbelbestemming voorziene gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de aanwezige bovengrondse leidingen. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 m en van hoogspanningsmasten 40 m. De vloeroppervlakte van gebouwen is maximaal 20 m^2 en de bouwhoogte is maximaal 3 m.

26.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.3 en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende basisbestemmingen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende bestemming van toepassing;
b. het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 26.3 en toestaan dat de bouwhoogte van hoogspanningsmasten maximaal 57,5 m is.

26.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning bovengronds' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
b. het plaatsen van bovengrondse installaties of apparatuur hoger dan 3 m;
c. het opslaan van materialen of stoffen;
d. het ophogen en egaliseren, verlagen van de bodem, afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of weghoogte.

26.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig deze bestemming;
b. reeds legaal in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

26.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 26.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan;
b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder 26.5.1 wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 27 Leiding - Hoogspanning ondergronds

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Leiding - Hoogspanning ondergronds' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. ondergrondse hoogspanningsleidingen;

met daarbij behorende:

b. gebouwen
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingeval van strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

27.2 voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

27.3 Bouwregels

Op of in deze van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning ondergronds voorziene gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de aanwezige leidingen. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 m. De vloeroppervlakte van gebouwen is maximaal 20 m^2 en de bouwhoogte is maximaal 3 m.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden op de tot Leiding - Hoogspanning ondergronds bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden), de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of hoogte ervan;
3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
4. het aanbrengen en/of het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
5. het plaatsen van bovengrondse installaties of apparatuur hoger dan 3 m;
6. het opslaan van materialen of stoffen.

27.5.2 Uitzonderingen

Het onder 27.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig deze bestemming;
b. reeds legaal in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

27.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 27.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan;
b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder 27.5.1 wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 28 Leiding - Riool

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. ondergrondse stamriolen;

met daarbij behorende:

b. gebouwen
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ingeval van strijdigheid van regels in dit bestemmingsplan, gaan de regels van dit artikel voor op de regels die op grond van de andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

28.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

28.3 Bouwregels

Op of in deze van de dubbelbestemming Leiding - Riool voorziene gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de aanwezige stamrioolleidingen. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 m. De vloeroppervlakte van gebouwen is maximaal 20 m^2 en de bouwhoogte is maximaal 3 m.

28.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.

28.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden op de tot Leiding - Riool bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden), de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de stamrioolvoorziening in gevaar kunnen brengen:

1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of hoogte ervan;
3. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
4. het aanbrengen en/of het rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
5. het plaatsen van bovengrondse installaties of apparatuur hoger dan 3 m;
6. het opslaan van materialen of stoffen.

28.5.2 Uitzonderingen

Het onder 28.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig deze bestemming;

b. reeds legaal in uitvoering zijn ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

28.5.3 Toelaatbaarheid

a. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 28.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de stamrioolleidingen ontstaat of kan ontstaan;
b. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder 28.5.1 wordt advies ingewonnen van de leidingbeheerder.

Artikel 29 Waarde - Archeologie - 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 1 (gebied met archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 4 Archeologie:beschrijving en waardering van gebieden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van verbouw/nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de bestaande vloeroppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd; onder verbouwen wordt hier verstaan het bouwkundig veranderen van (een deel) van het gebouw en/of (een van) de daartoe behorende gevels; onder nieuwbouw wordt hier verstaan het geheel of nagenoeg geheel vernieuwen van een gebouw, waarbij de situering, bouwhoogte en bouwmassa geheel of nagenoeg geheel overeenkomen met het gesloopte gebouw.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

a. dit in overeenstemming is met de ter plaatse geldende andere bestemming en
b. archeologisch advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeologisch adviseur en/of op grond van een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met het bouwen van het bouwwerk waarvoor afwijking wordt gevraagd geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het bouwen van het bouwwerk waarvoor afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning de volgende regels verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen en/of
    3. de verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het omzetten van gras- of akkerland teneinde die grond geschikt te maken voor boom- of graszodenteelt en waarbij grond wordt afgevoerd;
g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
j. het slopen van ondergrondse delen van bouwwerken en/of het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
k. het aanbrengen van (half)verhardingen.

29.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

29.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als door die werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
b. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden een archeologische opgraving of een archeologische begeleiding dient plaats te vinden;
c. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeologisch adviseur.

Artikel 30 Waarde - Archeologie - 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' (hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden (verwacht) voorkomende archeologische waarden, zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 4 Archeologie:beschrijving en waardering van gebieden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 100 m^2 van de grond wordt geroerd;
b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

a. dit in overeenstemming is met de ter plaatse geldende andere bestemming en
b. archeologisch advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeologisch adviseur en/of op grond van een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met het bouwen van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden; als uit archeologisch onderzoek blijkt dat het bouwen van het bouwwerk kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning de volgende regels verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen en/of
    3. de verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden over een oppervlakte van 100 m2 of meer en dieper dan 0,3 m onder maaiveld uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het omzetten van gras- of akkerland teneinde die grond geschikt te maken voor boom- of graszodenteelt en waarbij grond wordt afgevoerd;
g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
i. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze voorwerpen in de grond drijven;

j. het aanbrengen van (half)verhardingen;
k. het slopen van ondergrondse delen van bouwwerken en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

30.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 30.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

30.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 30.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als door die werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de (verwacht) archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
b. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden een archeologische opgraving of een archeologische begeleiding dient plaats te vinden;
c. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke archeologisch adviseur.

Artikel 31 Waarde - Archeologie - 3

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' (middelhoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden (verwacht) voorkomende archeologische waarden zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 4 Archeologie:beschrijving en waardering van gebieden.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 2500 m^2 van de grond wordt geroerd;
b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde, mits:

a. dit in overeenstemming is met de ter plaatse geldende andere bestemming(en) en
b. archeologisch advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeologisch adviseur en/of met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat met het bouwen van het bouwwerk waarvoor afwijking wordt gevraagd geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het bouwen van het bouwwerk waarvoor afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning de volgende regels verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen en/of
    3. de verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden over een oppervlakte van 2500 m^2 of meer en dieper dan 0,3 m onder maaiveld uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
f. het omzetten van gras- of akkerland teneinde die grond geschikt te maken voor boom- of graszodenteelt en waarbij grond wordt afgevoerd;
g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;

h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
k. het aanbrengen van (half)verhardingen.

31.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 31.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

31.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 31.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als door die werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de (verwachte) archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
b. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden een archeologische opgraving of een archeologische begeleiding dient plaats te vinden;
c. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke archeologisch adviseur.

Artikel 32 Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Attentiegebied Natuurnetwerk Brabant aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden door middel van het instandhouden van stromingen in grondwatersystemen.

32.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.2.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren:
   a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 m beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
   b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
   c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwater onttrekkingen;
   d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

32.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 32.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

32.2.3 Toelaatbaarheid

De in lid 32.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op de (grond)waterhuishouding of onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van hydrologische waarden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

32.3 Wijzigingsbevoegdheid

32.3.1 Wijziging begrenzing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de begrenzing van deze bestemming te wijzigen, waarbij voldaan moeten worden aan de volgende voorwaarden:

a. de beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging van de begrenzing nodig is geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
b. de waterbeheerder is gehoord;
c. gedeputeerde staten positief hebben besloten tot overeenkomstige wijziging van de ingevolge de Verordening ruimte vastgestelde begrenzing 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie - 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie - 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aangewezen gebied.

Het betreft de gebieden die zijn opgenomen als landschapstypen met hoge en zeer hoge waarde, weergegeven op de '*Cultuurhistorische waarderingskaart historisch landschap*' (kaart 2a, blad 1 t/m 4) met de bijbehorende rapportage, en opgenomen in de bij de regels behorende Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom').

33.2 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' aangewezen gronden is toegestaan, mits:

a. het bouwen van het bouwwerk is toegestaan krachtens de onderliggende andere bestemming(en);
b. advies is ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur die beoordeelt of door het bouwen van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de hoge en/of zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied, zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom').

Ingeval uit onderzoek blijkt dat het bouwen van het bouwwerk leidt tot een onevenredige verstoring van de cultuurhistorische waarden en kenmerken kan aan de omgevingsvergunning de verplichting worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorisch waarden en kenmerken van het gebied behouden kunnen worden.

33.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het behoud en instandhouding van de ter plaatse van het aangewezen gebied aanwezige cultuurhistorische gebiedswaarden en -kenmerken, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor de bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 1' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half)verhardingen, het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
b. het diepwoelen of diepploegen;
c. het wijzigen van de perceelindeling zoals die door sloten, greppels, reliëfverschillen en beplantingselementen is aangegeven;
d. het aanleggen, verharden of opheffen van wegen of paden;
e. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen zoals rivieren, beken, stromen, kanalen, grachten, sloten en greppels;
f. het verwijderen van houtgewas, perceelrandbegroeiing of opgaande beplanting;

g. het aanbrengen van beplanting anders dan het herplanten van gerooide/gevelde houtopstanden
h. bouwwerken die deel uit maken van een nederzetting geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

33.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 33.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mits niet strijdig waren met het hieraan voorafgaande bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

33.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 33.4.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden mogen geen onaanvaardbare aantasting van de vastgestelde cultuurhistorische waarden en kenmerken van de gebieden als bedoeld in lid 33.1 tot gevolg hebben.

Ter beoordeling of daarvan sprake is dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur, die beoordeelt of door de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de hoge en/of zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied, zoals beschreven in de bij de regels behorende **Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.**

Ingeval uit onderzoek blijkt dat de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden leiden tot een onevenredige verstoring van de cultuurhistorische waarden en kenmerken kan aan de omgevingsvergunning de verplichting worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied behouden kunnen worden.

Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie - 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle en kenmerkende (landschaps)elementen.

Het betreft de gebieden die zijn opgenomen als (landschaps)elementen met hoge en zeer hoge waarde, weergegeven op de '*Cultuurhistorische waarderingskaart historisch landschap*' (kaart 2b, blad 1 t/m 4 en kaart 2c, blad 1 t/m 4) met de bijbehorende rapportage, en opgenomen in de bij de regels behorende Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom').

34.2 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden is toegestaan, mits:

a. het bouwen van het bouwwerk is toegestaan krachtens de onderliggende andere bestemming(en);
b. advies is ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur die beoordeelt of door het bouwen van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de hoge en/of zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken van het (landschaps)element, zoals beschreven in de bij de regels behorendeBijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom').

Ingeval uit onderzoek blijkt dat het bouwen van het bouwwerk leidt tot een onevenredige verstoring van de cultuurhistorische waarden en kenmerken kan aan de omgevingsvergunning de verplichting worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorisch waarden en kenmerken van het gebied behouden kunnen worden.

34.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het behoud en instandhouding van de oorspronkelijke opzet van de ter plaatse van het aangewezen gebied aanwezige (landschaps)elementen, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor de bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie - 2 de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half)verhardingen, het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
a. het diepwoelen of diepploegen;
b. het aanleggen, verharden of opheffen van wegen of paden;
c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen rivieren, beken, stromen, kanalen, grachten, sloten en greppels;
d. het verwijderen van houtgewas, perceelrandbegroeiing of opgaande beplanting;
e. het aanbrengen van beplanting anders dan het herplanten van gerooide/gevelde houtopstanden.

34.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 34.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mits niet strijdig waren met het hieraan voorafgaande bestemmingsplan;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

34.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 34.4.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden mogen geen onaanvaardbare aantasting van de vastgestelde cultuurhistorische waarden en kenmerken van de (landschaps)elementen als bedoeld in lid 34.1 tot gevolg hebben.

Ter beoordeling of daarvan sprake is dient advies te worden ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur, die beoordeelt of door de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de hoge en/of zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken van de (landschaps)elementen, zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom').

Ingeval uit onderzoek blijkt dat de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden leiden tot een onevenredige verstoring van de cultuurhistorische waarden en kenmerken kan aan de omgevingsvergunning de verplichting worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorisch waarden en kenmerken van het gebied behouden kunnen worden.

Artikel 35 Waarde - Ecologische verbindingszone

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologische verbindingszone aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de verwezenlijking, het behoud en beheer van een ecologische verbindingszone;

met daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

35.2 voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

35.3 Bouwregels

35.3.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

35.3.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 m., met dien verstande dat ter plaatse van de medebestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied een maximum bouwhoogte van 2 m. geldt.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologische verbindingszone' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverharding of verharde oppervlakten van meer dan 100 $m^{2.}$

35.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 35.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

35.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 35.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en /of werkzaamheden de aanleg en/of instandhouding van de ecologische verbindingszone niet in onevenredige mate worden aangetast.

Artikel 36 Waarde - Natuur en landschap

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Natuur en landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige, natuur- en landschappelijke waarden zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 1 Kwalitatieve beschrijving groen-/natuurgebieden.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Toegestane bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming, alsmede ten dienste van de onderliggende bestemming(en).

36.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de dubbelbestemming geldt een maximum bouwhoogte van 3 m.

36.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het belang van het behoud, bescherming en ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige waarden en kenmerken zoals beschreven in de bij de regels behorende Bijlage 1 Kwalitatieve beschrijving groen-/natuurgebieden, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

36.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

1. Het is verboden zonder een of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Natuur en landschap een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren behoudens voor zover dit mogelijk is krachtens de onderliggende andere bestemming(en);
2. rekening dient te worden gehouden met de ter plaatse aanwezige waarden en kenmerken, zoals beschreven in de rapportage opgenomen in de bij de regels behorende Bijlage 1 Kwalitatieve beschrijving groen-/natuurgebieden; ter beoordeling of daarvan sprake is dient aanvrager van de benodigde omgevingsvergunning een door een ter zake deskundige opgesteld onderzoek te overleggen.

Artikel 37 Waterstaat - Water

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. alle oppervlaktewateren, zoals kanalen, rivieren, beken en andere waterlopen, alsmede sloten, greppels, (infiltratie)vijvers ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;
b. waterberging;
c. waterhuishouding;
d. waterlopen;
e. zandvang;
f. retentie van water;
g. recreatief vaarwater;

met de daarbij behorende:

h. andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals oeverbeschoeiingen, kaden, keermuren, aanlegsteigers, bruggen en sluizen.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Toegestane bebouwing

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming, alsmede ten dienste van de onderliggende bestemming(en).

37.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de dubbelbestemming geldt een maximum bouwhoogte van 3 m.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.2.2 voor het bouwen van kunstwerken, met inachtneming van de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van bruggen is 6 m;
b. de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt;
c. er geen onevenredige inbreuk wordt toegebracht aan het gebruik van de belendende percelen.

37.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het aanleggen van woonschepen;
b. het opslaan, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

37.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden), op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Water' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het planten, rooien of kappen van de bomen en gewassen;
c. het aanleggen van verhardingen;
d. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen.

37.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 37.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

37.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 37.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden ontstaat of kan ontstaan.

37.5.4 Advies

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 38 Waterstaat - Waterbergingsgebied

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water en het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied, met de daarvoor ten dienste staande bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' heeft voorrang op de andere daar voorkomende bestemming(en)

38.2 Bouwregels

38.2.1 Toegestane bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming, alsmede ten dienste van de onderliggende bestemming(en).

38.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.1 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het waterbergend vermogen van de gronden niet wordt aangetast. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterschap.

38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden), op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van gronden;
b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

38.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 38.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

38.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 38.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen op een daartoe strekkende omgevingsvergunning winnen zij advies in van het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 39 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

40.1 Bed & breakfast

Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van ruimten binnen woningen ten behoeve van bed & breakfast, mits:

a. de exploitatie van de bed & breakfast door de bewoner van de betreffende woning geschiedt;
b. de voorzieningen zich beperken tot het bieden van overnachtingsmogelijkheden met ontbijt voor maximaal 4 gasten tegelijk, verspreid over maximaal 2 kamers per woning;
c. Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
d. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 41 Algemene aanduidingsregels

41.1 Karakteristiek

41.1.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) bouwwerken die op de verbeelding zijn voorzien van de bouwaanduiding '*Karakteristiek*' geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

41.1.2 Uitzonderingen

Het in lid 41.1.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale beheer en onderhoud betreffen;
b. welke onlosmakelijk voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
c. die plaatsvinden ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
d. die reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mits niet strijdig waren met het hieraan voorafgaande bestemmingsplan;
e. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

41.1.3 Toelaatbaarheid

De in 41.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de genoemde werken en werkzaamheden geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische en/of architectonische en/of bouwkarakteristieke waarden en kenmerken van het bouwwerk tot gevolg hebben. Ter beoordeling of daarvan sprake is dient aanvrager van de benodigde omgevingsvergunning een door een ter zake deskundige opgesteld onderzoek te overleggen waarover door een ter zake deskundige gemeentelijke adviseur of commissie een advies is uitgebracht.

41.2 Overige zone - behoud en herstel watersystemen

41.2.1 behoud en herstel watersystemen

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - behoud en herstel watersystemen' zijn de gronden ook bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

41.2.2 bouwregels

a. Gebouwen:op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde: voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 m.

41.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden op de met deze aanduiding aangewezen gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:
    - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk;
    - het ophogen van gronden.
b. Het onder onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:
    - normaal onderhoud en beheer ten aanzien van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
    - noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebuik van de grond;
    - al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
    - waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden de verwezenlijking of het behoud, beheer en herstel van watersystemen niet in onevenredige mate worden aangetast.

41.3 Milieuzone - boringsvrije zone

41.3.1 Milieuzone - boringsvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

41.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden

a. Het is verboden om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, als de diepte meer is dan 10 m beneden maaiveld.
b. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen aantasten.

41.4 Milieuzone - waterwingebied

41.4.1 Milieuzone - waterwingebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - waterwingebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening.

41.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan.

41.4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 41.3.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat:

a. het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening; en
b. voor de afweging over het verlenen van de omgevingsvergunning advies van gedeputeerde staten wordt gevraagd.

41.4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
c. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond of schadelijke stoffen;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; en
e. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

41.4.5 Uitzonderingsregel

Het in lid 41.3.4 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die:

a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan; of
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

41.4.6 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 41.3.4 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van gedeputeerde staten.

41.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

41.5.1 Milieuzone - grondwaterbergingsgebied

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

41.5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag de verticale diepte van een bouwwerk niet meer dan 3 m onder maaiveld bedragen.

41.5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 41.2.2 voor het bouwen van een bouwwerk met een verticale diepte van meer dan 3 m onder maaiveld, met dien verstande dat:

a. het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening; en
b. voor de afweging over het verlenen van de omgevingsvergunning advies van gedeputeerde staten wordt gevraagd.

41.5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
c. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond of schadelijke stoffen;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur; en
e. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

41.5.5 Uitzonderingsregel

Het in lid 41.2.4 vervatte verbod geldt niet voor gevallen als bedoeld in artikel 2.8 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant of de verordening als bedoeld in artikel 2.6 van de Omgevingswet.

41.5.6 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 41.2.4 wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van gedeputeerde staten.

41.6 Geluidzone - industrie

Binnen de gebiedsaanduiding '*Geluidzone - industrie*' zijn geen nieuwe geluidgevoellige functies en gebouwen toegestaan.

41.7 Veiligheidszone - gasreduceerstations

Binnen de aanduiding '*Veiligheidszone - gasreduceerstations*' zijn geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning hiervan afwijken en een kwetsbaar object toestaan mits:

a. deze niet ligt binnen de afstand vermeld in onderstaande tabel in de kolom 'Beperkt kwetsbare objecten', met dien verstande dat de afstand wordt gemeten vanaf het gasdruk meet- en regelstation
b. de belangen en de veiligheid van het gasdruk meet- en regelstation niet worden geschaad
c. en vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Categorie indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter
B	(semi-)ondergronds station	4 meter	2 meter
B	Kaststation	6 meter	4 meter
B	Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40.000 m³ /uur	15 meter	4 meter
C	Alle stations boven 40.000 m³/uur	25 meter	4 meter

41.8 Veiligheidszone - hoogspanningsverbinding

Binnen de aanduiding '*Veiligheidszone - hoogspanningsverbinding*' zijn geen nieuwe functies (zoals woningen, scholen, kinderopvangplaatsen en ziekenhuizen) toegestaan waar kinderen langdurig kunnen verblijven.

41.9 Veiligheidszone - invloedsgebied

Binnen de op de verbeelding aangegeven '*Veiligheidszone - invloedsgebied*' zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan die zijn bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van groepen verminderd zelfredzame personen. Daartoe behoren in ieder geval (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen, basisscholen, sociale werkplaatsen, of gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen. Het wijzigen van bestaande gebouwen voor het gebruik voor verminderd zelfredzame personen is eveneens niet toegestaan.

41.10 Veiligheidszone - luchtvaart

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding '*Veiligheidszone - luchtvaart*' zijn geen nieuwe objecten toegestaan waar(in) mensen verblijven.

41.11 Veiligheidszone - plasbrand aandachtsgebied

Binnen de gebiedsaanduiding '*Veiligheidszone - plasbrand aandachtsgebied*' zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Daarnaast is wijziging van gebruik van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar niet toegestaan.

41.12 Veiligheidszone - PR10-6

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding '*Veiligheidszone - PR10-6*' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, toegestaan. Daarnaast is wijziging van gebruik van beperkt kwetsbaar naar kwetsbaar niet toegestaan.

41.13 Vrijwaringszone - weg 0 - 50 m

a. Ter plaatse van de aanduiding '*Vrijwaringszone - weg 0 - 50 m*' zijn, ongeacht het bepaalde in afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe bouwwerken toegestaan, met uitzondering an met de Rijksweg verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding '*Vrijwaringszone - weg 0 - 50 m*', mits door de bouw van dit bouwwerk de verkeersbelangen niet onevenredig worden geschaad. Daartoe dient vooraf de betrokken wegbeheerder te worden gehoord.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

42.1 Binnenplans afwijken

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijkingsbevoegdheid is in ieder geval niet van toepassing:
   1. op de aanduiding 'bouwblok', bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100 m^2 en inhoudsmaten boven 200 m^3;
   2. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-1' voor zover het betreft afwijking ten behoeve van het overschrijden van de voorgevelrooilijnen, de bestaande goot- en bouwhoogte of de bestaande dakhelling.

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 40 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

c. de regels ten aanzien van de realisatie van gebouwen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en toestaan dat de maximum oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 100 m^2.

d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' en toestaan dat de bouwhoogte van de 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' wordt vergroot tot maximaal 10 m, met uitzondering van:
   1. erfafscheidingen, waarbij de maximum bouwhoogte 2 m is;
   2. kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, waarbij de maximum bouwhoogte 20 m is.
   3. bouwwerken, geen gebouw zijnde

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien:

- de afwijken betrekking heeft op:
  1. een veehouderij binnen de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning;
  2. een uitbreiding van bestaande oppervlakte dierenverblijf; of
  3. glastuinbouwbedrijf, niet zijnde de bedrijfswoning;
- daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

42.2 Algemene afwijkingsregels ten behoeve van nutsvoorzieningen en duurzame energie

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke kwaliteit, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de regels met het oog op de realisering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde tot maximaal 90 m^2 (bvo) en een bouwhoogte van maximaal 3 m ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken en/of opslag en/of transport van duurzame energie, met dien verstande dat deze afwijking niet is toegestaan binnen de bestemming Natuur - 1;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding '*bouwvlak*' wordt overschreden met maximaal 20 cm ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

Artikel 43 Overige regels

43.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels Actualisatie nota parkeernormen wordt gerealiseerd en in stand gehouden.
b. Als de onder sub a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

43.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 43.1 indien:

a. uit een parkeerbalans blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
b. het voldoen aan de in lid 43.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

43.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 43.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

43.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid.
b. De inhoud van de waterberging en de omvang van de andere maatregelen worden vastgesteld met toepassing van de beleidsregel "*Klimaat robuust (her)inrichten en ruimtelijk ontwikkelen"* behorende bij de bijlage uit het Gemeentelijk Rioleringsplan Eindhoven 2019-2022;
c. Als de onder sub b. bedoelde (beleids)regeling wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 44 Overgangsrecht

44.1 Overgangsrecht bouwwerken

44.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

44.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 44.1.1 bij een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 44.1.1 met maximaal 10%.

44.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 44.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

44.2 Overgangsrecht gebruik

44.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

44.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 44.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

44.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 44.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

44.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in lid 44.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 45 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2019.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Kwalitatieve beschrijving groen-/natuurgebieden

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen

Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapportnr. 3258: 'De groene zoom van Eindhoven - Een cultuurhistorische waardenkaart van het buitengebied van Eindhoven, alsmede enkele groene delen van de bebouwde kom').

Bijlage 4 Archeologie:beschrijving en waardering van gebieden

Bijlage 5 Besluit externe veiligheid inrichtingen, artikel 2

Bijlage 6 Regeling externe veiligheid inrichtingen, artikel 1b

Bijlage 7 Regeling provinciale risicokaart, Bijlage I

Bijlage 8 Sortiment bomen en beplanting landschappelijke inpassing

Bijlage 9 Landschappelijke inpassing 1