

A | a

BA

Bestemmingsplan Locht 125

Toelichting

Gemeente Veldhoven



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Locht 125
Auteur(s):	Roel Mennen
Opdrachtgever:	De Jager AP&P bv
Gemeente:	Veldhoven
Projectnaam:	Bestemmingsplan Locht 125
Projectnummer:	16108
Datum:	15 juni 2018
Status:	Ontwerp (V06)
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Planvoornemen	6
3	Beleidskader	8
3.1	Provinciaal beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	Omgevingstoets	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Milieuzonering	14
4.6	Watertoets	15
4.7	Flora en fauna	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.9	Zonering veiligheid vliegbasis Eindhoven	17
4.10	Radarverstoringsgebied	18
5	Juridische opzet	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Bestemmingen	19
6	Procedure	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Vooroverleg	22
6.3	Ter inzage legging	23

Bijlagen

Bijlage 1: Voorstel herbegrenzing NNB

Bijlage 2: Landschapsinvesteringsregeling Locht 125

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2000 is op het perceel aan de Locht 125 een bijgebouw gerealiseerd ten behoeve van een hobbymatig gebruik als paardenstal. Door omstandigheden is het bijgebouw gerealiseerd zonder de daarvoor benodigde vergunning en is een planologisch strijdig gebruik (illegale situatie) ontstaan.

Gezien het feit dat de paardenstal er al langer staat, het ruimtelijk aanvaardbaar is door de landgoedachtige uitstraling, een compensatie van het Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS) plaatsvindt én omdat de financiële impact niet in verhouding staat tot de ruimtelijke afwijking is door de gemeente Veldhoven besloten om deze illegale situatie te legaliseren.

Via de onderhavige bestemmingsplanprocedure worden de gronden en bebouwing voorzien van een passend juridisch planologisch kader.



figuur 1: ligging plangebied binnen de gemeente Veldhoven

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Veldhoven aan de zuidwestkant van de kern van Veldhoven. In een landgoedachtige setting bevindt zich op het perceel aan de Locht 125 het desbetreffende bijgebouw, in gebruik als paardenstal. Een gedeelte van het bijgebouw, met een omvang van circa 90 m², is gesitueerd binnen het Natuurnetwerk Brabant. De totale oppervlakte van het bijgebouw (inclusief dakoverstek) bedraagt circa 150 m² en is gesitueerd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 3153.



Figuur 2: situering Landgoed Locht 125, Veldhoven

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevant beleid met een verantwoording van de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische en planologische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te doorlopen planprocedure beschreven.

2 Planvoornemen

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Veldhoven aan de zuidwestkant van de kern van Veldhoven. In een landgoedachtige setting bevindt zich op het perceel aan de Locht 125 het desbetreffende bijgebouw, ten behoeve van een hobbymatig gebruik als paardenstal. Het bijgebouw dateert uit 2000 en is toentertijd gerealiseerd voor de te verplaatsen paarden van het perceel op de Locht (ter hoogte van de Plank in Veldhoven) in verband met grondverwerving op de kruising van de Kempenbaan en de verlengde Plank. Voor het onderkomen van de paarden werd een destijds aanwezige kooi en ren voor fazanten gesloopt.



Figuur 3: vogelvlucht Locht 125 (bron: globespotter)

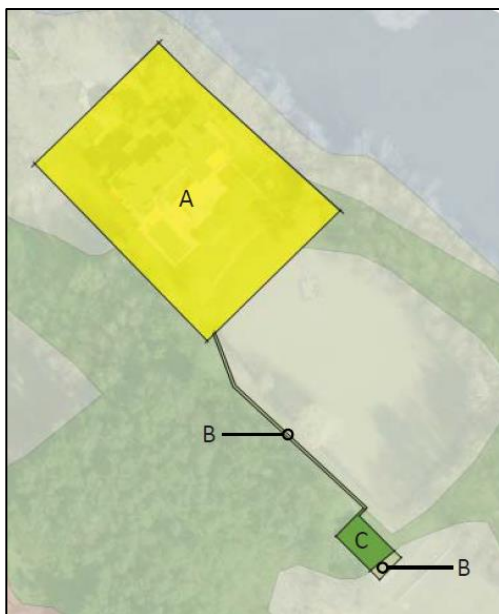
Het bijgebouw (inclusief dakoverstek) heeft een oppervlakte van circa 150 m² met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 en 4,5 meter. De centrale situering op het bosrijke perceel van ruim 4,4 hectare betekent dat het bijgebouw volledig is ingepast in de omgeving. De positionering van het bijgebouw is zodanig dat er een duidelijke relatie (zichtlijn) is met het landhuis alsmede de paardenweide op het oostelijk deel van het perceel.



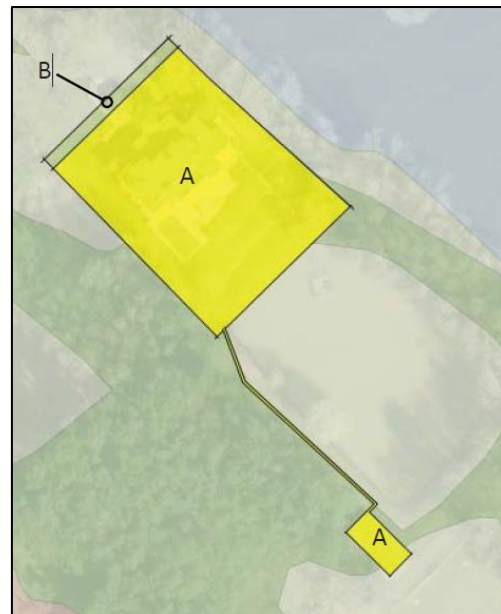
Figuur 4: sfeerimpressie landgoed (bron: Voorstel herbegrenzing NNB)

Door omstandigheden is het bijgebouw gerealiseerd zonder de daarvoor benodigde vergunning. Hierdoor is een planologisch strijdig gebruik (illegale situatie) ontstaan. Via de onderhavige bestemmingsplanprocedure worden de gronden en bebouwing voorzien van een passend juridisch planologisch kader.

De vigerende bestemming 'Bos' (C) ter plaatse van het te legaliseren bijgebouw (paardenstal) wordt herbestemd en opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' (A). Er is een bewuste keuze gemaakt om één bestemmingsvlak te hanteren. Op deze manier is de relatie (verbinding) tussen het landhuis en het bijgebouw gewaarborgd en wordt voorkomen dat een extra woonbestemming ontstaat op het perceel Locht 125. Tot slot is in het kader van de landschapsinvesteringsregeling de Kempen de vigerende woonbestemming aan de noordwestzijde van het landhuis met 170 m² verkleind en herbestemd als 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' (B).



Figuur 5: Bestaande planologische situatie (indicatief)



Figuur 6: Toekomstige planologische situatie (indicatief)

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied en de directe omgeving zijn op de structurenkaart van de SVRO onderdeel van de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties worden behouden en ontwikkeld. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt in de groenblauwe structuur drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging.

Planspecifiek

Het plangebied is opgenomen binnen het kerngebied groenblauw. Het kerngebied groenblauw bestaat uit het Natuur Netwerk Brabant inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

Voor de ontwikkeling van functies, of in dit geval de legalisatie van een bijgebouw, binnen de groenblauwe kern gelden de spelregels, zoals die door het Rijk zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering.

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze door iedere gemeente wordt toegepast bij ruimtelijke besluiten. De verordening onderscheidt vier structuren, gekoppeld aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening: het bestaand stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant, de Groenblauwe mantel en het Gemengd landelijk gebied. Deze Brabant dekkende structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, kunnen worden ontwikkeld.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het bestaande bijgebouw (paardenstal) voor het merendeel gelegen in het 'Natuurnetwerk Brabant' en deels in de 'Groenblauwe mantel'. In het geval dat meerdere bepalingen van de verordening gelijktijdig van toepassing zijn geldt de meest beperkende bepaling, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald. Er wordt daarom in het onderhavig bestemmingsplan alleen nader ingegaan op de relevante aspecten ten aanzien van de gewenste herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant.



Figuur 7: Natuurnetwerk Brabant (VR Noord-Brabant)



Figuur 8: Groenblauwe mantel (VR Noord-Brabant)

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Conform artikel 5.5 van de Verordening Ruimte kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant op verzoek van de gemeente wijzigen ten behoeve van een individuele kleinschalige ingreep, mits voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden.

Planspecifiek

Met de beoogde legalisatie van het bestaande bijgebouw is feitelijk geen sprake van nieuw ruimtebeslag maar door de wijziging van de NNB-begrenzing is wel sprake van een verkleining van de oppervlakte, zoals deze door de Verordening Ruimte is beschermd. Een compensatie is derhalve noodzakelijk. Tot dit doel heeft een toetsing plaatsgevonden om de effecten te bekijken van het aangewezen NNB op locatie in relatie tot de huidige invulling van het terrein. Deze studie is als bijlage 1 aan deze onderbouwing toegevoegd en is nader beschreven in paragraaf 4.7. In deze rapportage is tevens de wijze van compensatie nader uitgewerkt. Gezien het feit dat de eigenaar geen gronden in bezit heeft die behoren tot de nog niet gerealiseerde delen van het NNB en de beperkte omvang van de te compenseren gronden is gekozen voor een financiële compensatie.

Aard van de werkzaamheden	Periode	Eenheidsprijs	Kosten
Planontwikkeling en -uitvoering	Vooraf	€ 500,-	€ 500,-
Kosten aanschaf vervangende grond	Vooraf	€ 6,- per m ²	€ 900,-
Kosten basisinrichting	'Jaar 1'	€ 1,- per m ²	€ 150,-
Kosten ontwikkelingsbeheer	'Jaar 1-5'	€ 50,- per jaar	€ 250,-
Totaal			€ 1.800,-

Tabel 1: Samenstelling financiële compensatie (bron: Voorstel herbegrenzing NNB)

De financiële compensatie bedraagt in totaal € 1.800,- en vindt plaats middels een storting in de provinciale compensatievoorziening.

Procedure wijziging van grenzen op verzoek

In de Verordening Ruimte is een bevoegdheid opgenomen voor Gedeputeerde Staten tot aanpassing van de in de verordening vastgestelde grenzen. Artikel 38.5 van de Verordening Ruimte bevat de algemene procedure tot wijziging van kaartgrenzen op verzoek. Het voornemen om een verzoek te doen voor de wijziging van de grenzen 'Natuurnetwerk Brabant' maakt onderdeel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van het onderhavig bestemmingsplan. Op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan zijn tot dit doel de onderstaande gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen Structuur – Natuur Netwerk Brabant
- Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Structuur – Groenblauwe mantel



Figuur 9: bestaande begrenzing 'Groenblauwe mantel'



Figuur 10: herbegrenzing 'Groenblauwe mantel'

Er is gekozen om de structuur 'Groenblauwe mantel' toe te voegen omdat dit de structuur betreft die reeds voor de paardenweide op het landgoed van Locht 125 van toepassing is. Op deze manier ontstaat een aaneengesloten structuur en is de onderlinge relatie duidelijk herkenbaar.

Na afloop van de terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend, in combinatie met een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de gestelde voorwaarden. Het bestemmingsplan wordt pas vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

In de structuurvisie is onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. Uitgangspunt is het in stand houden en uitbreiden van de bossen in het noord- en zuidwesten van de gemeente Veldhoven (boszones). Het landgoed Locht 125 grenst hierbij aan het bosgebied 'De Sprankel'.

Planspecifiek

Bij de onderhavige bestemmingsplanprocedure is geen strijdigheid met de uitgangspunten vanuit de ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

3.2.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Het te legaliseren bijgebouw (paardenstal) is niet passend binnen de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch met waarden' uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening'. Afgezien van een herbegrenzing van het Natuurnetwerk Brabant dient daarom tevens te worden voorzien in een herbestemming van de desbetreffende gronden. Er is dus feitelijk sprake van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hanteert de gemeente Veldhoven de 'landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (LIR De Kempen).

Berekening investeringsbijdrage

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. De herbestemming van de desbetreffende gronden behoort tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeinstijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeinstijging.

Planspecifiek

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor dit bestemmingsplan is wegens de omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling besloten om de desbetreffende gronden zodanig te herbestemmen dat er ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie geen waardeinstijging plaatsvindt.

De herbestemming en calculatie van de investeringsbijdrage is gevisualiseerd en toegevoegd als bijlage 2 aan deze onderbouwing. De herbestemming van de desbetreffende gronden is daarnaast rechtstreeks doorvertaald naar de verbeelding van het onderhavig bestemmingsplan.

4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Ten aanzien van de onderhavige bestemmingsplanprocedure voor de Locht 125 in Veldhoven is gekozen om een verdieping en/of aanvulling te verrichten voor de navolgende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Deze bestemmingsplanprocedure dient om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw (paardenstal) te legaliseren. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit hoeft dus niet te worden verricht.

4.2 Geluid

In Nederland zijn er ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Deze bestemmingsplanprocedure dient om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw (paardenstal) te legaliseren. De desbetreffende activiteiten zijn geen geluidgevoelige functies volgens de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek hoeft dus niet te worden verricht.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven. Dit geldt voor onder meer woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat (in geval van één ontsluitingsweg). Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de onderhavige bestemmingsplanprocedure 'niet in betekende mate' bijdraagt. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is een inventarisatie verricht op basis van de nationale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, als regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Het planvoornemen is binnen een straal van circa 250 meter niet gesitueerd in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen. Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

De Veiligheidsregio adviseerde tot voor kort altijd op maat bij ruimtelijke plannen. Ook wanneer externe veiligheid niet direct aan de orde was, werd in het kader van vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Om het de gemeente en de veiligheidsregio gemakkelijker te maken, kan gebruik gemaakt worden van een standaardadvies bij bepaalde ontwikkelingen waar niet of nauwelijks sprake is van belemmeringen in het kader van externe veiligheid.

Onderhavige situatie valt binnen de categorie waarvoor het standaardadvies van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>

4.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is derhalve noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De onderhavige bestemmingsplanprocedure dient om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw te legaliseren. Dit ten behoeve van een hobbymatig gebruik als paardenstal. Het hobbymatig gebruik als paardenstal past qua aard, omvang en intensiteit binnen de woonfunctie en landgoedachtige setting van het perceel Locht 125.

4.6 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

De onderhavige bestemmingsplanprocedure dient om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw te legaliseren. Op basis van de Algemene regels, behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. Er is geen belemmering aanwezig met betrekking tot het aspect water.

4.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Met slechts één wet en minder regels wordt het overzichtelijker om de wet toe te passen.

Goed natuurbesluit zorgt voor het behouden, ontwikkelen en verbinden van de natuur maar ook dat economisch ontwikkelen mogelijk is. Als het goed gaat met de (Brabantse) natuur is dat gunstig voor het vestigingsklimaat, welzijn & gezondheid en andere economische factoren in Noord-Brabant. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

4.7.1 Beschermd natuurgebieden

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het bestaande bijgebouw (paardenstal) voor het merendeel gelegen in het 'Natuurnetwerk Brabant' en deels in de 'Groenblauwe mantel'. Voor een NNB-gebied gelden de natuurbeheertypen zoals vastgesteld op de beheertypenkaart en ambitiekaart van het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. Het natuurbeheerplan is een beleidskader om het Europese, rijks- en provinciale natuur- en landschapsbeleid te realiseren.

De beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan komen voor het plangebied en de directe omgeving exact met elkaar overeen. De belangrijkste natuurwaarden rondom het plangebied zijn aangeduid als vochtig bos met productie (N16.02) en droog bos met productie (N16.02).



- N16.01 Droog bos met productie
- N16.02 Vochtig bos met productie

Figuur 11: uitsnede beheertypekaart natuurbeheerplan 2017



- N16.01 Droog bos met productie
- N16.02 Vochtig bos met productie

Figuur 12: uitsnede ambitiekaart natuurbeheerplan 2017

Het ruimtelijk beleid voor de NNB-gebieden is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. Tot dit doel heeft een toetsing plaatsgevonden om de effecten te bekijken van de aangewezen NNB op locatie in relatie tot de huidige invulling van het terrein. In deze rapportage is inzicht gegeven in de actuele en potentiële waarde van het gebied en is een effectbeoordeling verricht. Deze studie is als bijlage 1 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Het aangewezen natuurbeheertype ter plaatse van het bestaande bijgebouw is 'Vochtig bos met productie' (N16.02). Strikt genomen is sprake van een negatief effect omdat ter plaatse geen sprake kan zijn van het ontwikkelen, behouden of versterken van dit natuurbeheertype. Praktisch gezien is er geen sprake van een effect maar betreft het een begrenzing van de NNB die niet strookt met de feitelijke situatie.

4.7.2 Beschermde soorten

De Wet natuurbescherming richt zich onder meer op het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde, en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit. Voor soortenbescherming geldt dat deze gericht is op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Deze bestemmingsplanprocedure dient om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw te legaliseren. Ten opzichte van de bestaande situatie vindt geen aantasting vanuit het oogpunt van flora en fauna plaats.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Om hier een praktische invulling aan te geven heeft de gemeente Veldhoven een nota archeologische monumentenzorg opgesteld. In de nota worden beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologische erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente Veldhoven duidelijk hoe waardevol archeologisch erfgoed voor (de identiteit van) de gemeente is.

Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor haar volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart). Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Veldhoven blijkt dat de locatie zich bevindt in een zone zonder een archeologische verwachting of welke archeologisch is vrijgegeven (categorie 7).

Voor dergelijke gebieden bestaat geen onderzoeksplicht. Daarnaast dient de onderhavige bestemmingsplanprocedure slechts om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw te legaliseren. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.9 Zonering veiligheid vliegbasis Eindhoven

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes en de ligging en omvang van de gebieden met een bouwhoogtebeperking worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat binnen de obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volledig buiten de funnel maar valt wel binnen het obstakelbeheergebied van de ICBS. Binnen het obstakelbeheergebied mogen geen objecten worden gerealiseerd die de maximaal toegestane hoogte overschrijden.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk maakt, is voor de IHCS een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone- IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 m+NAP.

4.10 Radarverstoringgebied

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. Op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening gelden in een radarverstoringgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

Conform artikel 2.4 en verder van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening is rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

Het plangebied valt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar in de daaromheen liggende ring. Binnen het plangebied gelden daarom uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden geen maximale bouwhoogtes. Omdat voorliggend bestemmingsplan de bouw van windmolens niet mogelijk maakt, hoeft voor het radarverstoringgebied geen regeling te worden opgenomen.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het gebruik van de gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) en sluit waar mogelijk inhoudelijk aan op de plansystematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' van de gemeente Veldhoven.

5.2 Bestemmingen

Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden

In het kader van de landschapsinvesteringsregeling de Kempen is de vigerende woonbestemming aan de noordwestzijde van het landhuis met 170 m² verkleind en herbestemd als 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'.

Deze gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening met daaraan ondergeschikt extensief dagrecreatief medegebruik en kleinschalige natuurontwikkeling. Daarnaast zijn de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen en waterpartijen toegestaan.

Wonen

De desbetreffende gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Op de verbeelding zijn bouwlakken opgenomen waarbinnen gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen uitsluitend morgen worden opgericht.

Het te legaliseren bijgebouw (paardenstal) is opgenomen binnen deze bestemming en de maximaal gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen is in de regels vastgelegd. Er is daarnaast een bewuste keuze gemaakt om één bestemmingsvlak te hanteren voor de bestemming 'Wonen'. Op deze manier is de relatie (verbinding) tussen het landhuis en het bijgebouw duidelijk herkenbaar en wordt voorkomen dat op het perceel Locht 125 een extra bestemmingsvlak ontstaat.

Herbegransing Verordening Ruimte

De onderhavige bestemmingsplanprocedure dient om de gronden en bebouwing te voorzien van een passend juridisch planologisch kader om het bestaande bijgebouw te legaliseren. Daarnaast is conform artikel 36.5 van de Verordening Ruimte een gebiedsaanduiding opgenomen voor de toe te voegen gebiedscategorie alsmede de te verwijderen gebiedscategorie. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan zijn de onderstaande gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen Structuur – Natuur Netwerk Brabant
- Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen Structuur – Groenblauwe mantel

6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad 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.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente Veldhoven een anterieure overeenkomst inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de eigenaar van de Locht 125 in Veldhoven. Er is op deze wijze voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

De procedure die een bestemmingsplan doorloopt, is in de Wet ruimtelijke ordening en in het Besluit ruimtelijke ordening bepaald. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of er over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Voor dit bestemmingsplan wordt wegens omvang van het plan en de aard van de ontwikkeling geen inspraak verleend.

Er is wel besloten om conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening het bestemmingsplan voor vooroverleg aan diverse instanties toe te zenden. Hiertoe is besloten gezien het feit dat het planvoornemen onder meer voorziet in de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening acht de gemeente Veldhoven het daarom wenselijk om dit in een vroegtijdig stadium te bespreken en kenbaar te maken.

In de navolgende paragraaf wordt de doorlopen procedure voor het bestemmingsplan 'Locht 125' beschreven en de resultaten vermeld.

6.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden naar de volgende instanties: Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant, Gasunie en het ministerie van defensie. Waterschap de Dommel heeft in een reactie aangegeven dat het plan van gering waterschapsbelang is en dat zij instemmen met het plan. Het ministerie heeft aangegeven dat er geen defensiebelang is en de Gasunie heeft aangegeven dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van het dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt, waardoor de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

De provincie heeft enkele praktische aandachtspunten welke wij zullen volgen / verwerken:

- In het plan zijn enkele gebiedsaanduidingen opgenomen om zo de gebiedsaanduidingen in de Verordening ruimte te wijzigen. De provincie wijst erop dat deze aanduidingen ook in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden opgenomen en dat de juiste procedure hieromtrent conform de Verordening ruimte moet worden gevolgd.
- Geadviseerd wordt om voorafgaande aan of uiterlijk tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de provincie te informeren wie de financiële compensatie zal betalen in verband met het verzenden van de factuur.
- Artikel 1.17b: het dient te gaan om legaal gebruik.
- Artikelen 3.4.2 b / 4.6.3, onder 2e letter a: werken en werkzaamheden moeten reeds legaal in uitvoering zijn.
- In artikel 9, sub f is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot maximaal 40 meter. Dergelijke voorzieningen staan echter haaks op de doelstellingen voor het NNB. Verzoek om het NNB (aangeduid als overige zone – ecologische hoofdstructuur) uit te sluiten van deze afwijkingsmogelijkheid.
- In artikel 10a is een algemene wijzigingsregel voor overschrijding van bestemmingsgrenzen en vergroting van het bestemmingsvlak tot 10% opgenomen. Vanwege aangrenzend liggend NNB kan dit leiden tot aantasting van deze structuur. Verzoek om het NNB uit te sluiten van deze wijzigingsregel en daarnaast toepassing van kwaliteitsverbetering ex artikel 3.2 van de Verordening ruimte als voorwaarde op te nemen. Na overwegingen is besloten artikel 10a geheel niet meer in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Verder is vanuit de Veiligheidsregio het 'standaardadvies' van toepassing (zie ook paragraaf 4.4)

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt. Indien van toepassing worden de zienswijzen gebundeld in een zienswijzennotitie. In die notitie wordt beschreven wat de inhoudelijke reactie is en of dit wel of niet leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Voorstel herbegrenzing NNB

Bijlage 2: Landschapsinvesteringsregeling Locht 125

Bijlage 1

Voorstel herbegrenzing NNB

Bijlage 2

Landschapsinvesteringsregeling Locht 125



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl