

Toelichting

Bestemmingsplan

Oude Kerkstraat 35 / Grote Aard 31 – 33 te Veldhoven

Ontwerp

TOELICHTING

Project	:	Verantwoording van planologische wijzigingen van de – gezamenlijke - percelen Oude Kerkstraat 35 te Veldhoven (plangebied A) én Grote Aard 31 – 33 te Veldhoven (plangebied B)
Projectcode	:	ORI 32353
Datum	:	april 2021
IMRO – code:	:	NL.IMRO.0861.BP00129-0301
Opdrachtgever/initiatiefnemer	:	De Crom Aannemingsbedrijf / De Crom Agro
Gemeente	:	Veldhoven, afdeling regie en ontwikkeling
Uitvoering	:	Cumela Advies - Nijkerk
Status	:	ontwerp

VOORWOORD

In deze toelichting van het bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de diverse (bedrijfs-)activiteiten en functies van de initiatiefnemer gevestigd binnen de gemeente Veldhoven en de achtergronden van de beoogde planologische wijzigingen van de (gezamenlijke) percelen Oude Kerkstraat 35 (plangebied A) en Grote Aard 31 – 33 (plangebied B) te Veldhoven.

Initiatiefnemer is vanaf 1913 gevestigd op voormelde percelen en bedrijfsmatig actief inzake het uitvoeren van een agrarisch bedrijf en werkzaamheden voor derden met behulp van gemechaniseerd materieel en werktuigen in de regio van Veldhoven. Aangaande het 'verkrijgen' van een adequate- en doelmatige bedrijfslocatie en met name een locatie voor de op-/overslag en het uitvoeren van bewerkingen (zeven, samenvoegen, omzetten, verkleinen, e.d.) van grond-, bouw- en afvalstoffen (hierna ook benoemd als 'grondstoffendepot') vindt al verscheidene jaren overleg plaats met de gemeente Veldhoven.

Dit plan voorziet in het wijzigen van de relevante bestemmingsplannen, geldend voor de betreffende locaties (plangebied A en B), middels een bestemmingsplanprocedure waarin voor beide locaties gezamenlijk een aantal planologische wijzigingen worden doorgevoerd.

De gemeente Veldhoven heeft bij besluit van 20 juni 2019, kenmerk 19UIT07839, haar bereidheid – onder voorwaarden – kenbaar gemaakt.

Economische ontwikkeling en toekomstperspectieven voor dienstverlenende (machinale) bedrijven ten behoeve van grondstoffenbeheer, groenvoorzieningen / - onderhoud, landschap/natuur en werkzaamheden in, op en met grond i.c. "buitenruimten" worden in grote mate beïnvloed door de gebruiksmogelijkheden van de eigen inrichting/bedrijfslocatie.

In de voorliggende toelichting zijn de planologische, milieukundige en bedrijfsspecifieke aspecten in relatie tot de planologische ontwikkeling voor onderhavige locatie(s) weergegeven.

Het cumelabedrijf "De Crom", is aangesloten bij Cumela Nederland. Cumela Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, allen specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden.

Cumela Nederland kent een ledenaantal van nagenoeg 2.000 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. Cumela Advies maakt onderdeel uit van Cumela.

Dit bestemmingsplan (toelichting en regels) is in opdracht van initiatiefnemer opgesteld door Cumela Advies.

Inrichtings- en landschapstekeningen zijn verzorgd door CinCera B.V., landschapsarchitect. De verbeelding(en) zijn opgesteld door Van Dun Advies.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Ligging plangebied (locatie A en B).....	8
1.3 (Geldende) bestemmingsplannen.....	10
1.4 Leeswijzer	11
2. Project- / planomschrijving	12
2.1 Omgeving en beschrijving van het plangebied.....	12
2.2 Bedrijfsprofiel	14
2.3 Beoogde situatie.....	16
3 Beleidskader.....	18
3.1 Rijksbeleid.....	18
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	18
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017	19
3.1.4 Nationaal Waterplan 2016 – 2021.....	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	20
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	20
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.2.4 Concept-Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	27
3.2.5 Verantwoording artikel 3.60 / 3.71 Interim omgevingsverordening	27
3.2.6 Verantwoording artikel 3.77 / 3.9 Interim omgevingsverordening	28
3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid.....	30
3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven	30
3.3.2 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'	30
3.3.3 Economische Visie Veldhoven (hoofdpijnen)	31
3.3.4 Werkprogramma leefomgevingskwaliteit.....	31
3.4 Vigerende bestemmingsplannen	32
3.4.1 Bestemmingsplan Oerle 2016	32
3.4.2 Landelijk gebied 1973 / Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35	33
3.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / 1e herziening	33
3.5 Overig relevant ruimtelijk beleid	34
3.5.1 Wet Milieubeheer / Activiteitenbesluit	34

4	PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	36
4.1	Ruimtelijk	36
4.1.1	Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig	36
4.1.2	Landschappelijke inpassing	36
4.2	Milieu	36
4.2.1	Bedrijven en milieuzonering	37
4.2.2	Bodem	39
4.2.3	Geluid / Mobiliteit	40
4.2.4	Wet Natuurbescherming	41
4.2.5	Luchtkwaliteit	45
4.2.6	Water	48
4.2.7	Cultuurhistorie en archeologie	56
4.2.8	Externe veiligheid	58
4.2.9	MER	59
4.2.10	Duurzaamheid	60
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	61
5.1	Doel en reikwijdte	61
5.2	Onderdelen van een bestemmingsplan	61
5.2.1	De toelichting	61
5.2.2	De planregels	62
5.2.3	De verbeelding	62
5.3	Dit bestemmingsplan	63
6	UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Vooroverleg	64
6.3	Zienswijzen	64
BIJLAGEN		65
1 :	Verkennd bodemonderzoek Grote Aard 31/33 Veldhoven, Ascom PM, rapport PM 4180009, d.d. 14 september 2000;	
2 :	Quickscan Flora & Fauna Grote Aard 31/33 Veldhoven, van Nierop BV, d.d. 27 september 2019;	
3 :	Memo situatie Grote Aard, Waterschap de Dommel, WKC melding 1911-153 (november 2019).	

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor het initiatief, de ligging van het plangebied, de vigerende bestemming en een nadere leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een herziening van de terreinen welke gelegen zijn in de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Oerle 2016' en deels Buitengebied 1973 van de gemeente Veldhoven voor het perceel Oude Kerkstraat 35 / 35A te Veldhoven (**locatie A**) en van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 / Buitengebied 2009 1^e herziening' voor het perceel aan de Grote Aard 31 – 33 te Veldhoven (**locatie B**).

Om het bedrijf toekomstbestendig te maken en om de terreinen fysiek beter te kunnen benutten, is onder andere een vormverandering van de bouwvlakken op beide locaties nodig en dienen er op onderdelen duidelijkere regels geformuleerd te worden. De totale oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten blijft voor beide locaties nagenoeg gelijk. De bestaande woning op locatie A krijgt een eigen woonbestemming (eigenaar is feitelijk woonachtig op locatie B) en wordt hiermee functioneel losgekoppeld van het bedrijf (waardoor sprake zal zijn van Oude Kerkstraat 35 en 35A (hierna verder Oude Kerkstraat 35)). Er vindt een verschuiving van de 'zwaardere' milieubelastende bedrijfsactiviteiten plaats van locatie A naar locatie B, waarbij in eerste aanleg tevens het voornemen bestaat om op locatie B een grond(stoffen)depot (op-/overslag en bewerkingsterrein) en een loods/bedrijfsgebouw te realiseren. Het 'depot' is in beginsel mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan, echter nog niet als zodanig volledig gerealiseerd. In combinatie met een 'verschuiving' van activiteiten van locatie A naar B vindt een nadere duiding c.q. borging van de bestaande- en daarmee samenhangende activiteiten plaats. Beide locaties worden landschappelijk ingepast. De gehanteerde aanpak, waaronder afstemming met de omgeving, is in lijn met de werkwijze die de nieuwe Omgevingswet beoogd en sluit in beginsel aan bij de nieuwe manier van werken welke de gemeente nastreeft.

Via onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt onder andere aan de voormelde situaties een passende invulling gegeven.

De vigerende bestemmingsplannen bieden geen rechtstreekse mogelijkheid voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied (de locaties A en B). Middels dit bestemmingsplan wordt hier voor de gezamenlijke percelen in voorzien. Deze toelichting maakt onderdeel uit van een bestemmingsplanwijziging, welke planologisch-juridisch geborgd dient te worden via een herziening van de relevante bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven.

1.2 Ligging plangebied (locatie A en B)

Voor beide locaties wordt middels het bestemmingsplan een wijziging van het planologisch gebruik geregeld. Er is sprake van één plangebied, waarbij – waar relevant - onderscheid is gemaakt in locatie A, Oude Kerkstraat 35 te Veldhoven, én locatie B, is locatie Grote Aard 31 – 33 te Veldhoven.

-locatie A

Het perceel Oude Kerkstraat 35 te Veldhoven ligt in c.q. aan de noordwestkant van de woonkern Oerle in het bebouwingslint van de Oude Kerkstraat. De (bedrijfs-)woning ligt in het bebouwingslint. De bedrijfslocatie is in westelijke richting gesitueerd en heeft een ontsluiting direct aan de Oude Kerkstraat en twee 'achter'-ontsluitingen, één richting de rotonde aan de Oersebaan en één richting de Zandoerleseweg.

Veldhoven is te karakteriseren als een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de grote stad Eindhoven en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. De huidige gemeente Veldhoven ontstond in 1921 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Oerle, Zeelst en Veldhoven-Meerveldhoven. Veldhoven is de laatste decennia zeer snel gegroeid. Van oudsher kent Veldhoven een sterke vermenging van wonen en bedrijvigheid gesitueerd langs de historische lintwegen van de oude kerkdorpen.

Oerle is een van de woonkernen behorende bij de gemeente Veldhoven. Het dorp kenmerkt zich door lintbebouwing. Aan de linten zijn verschillende functies gevestigd.

Het perceel met de bestemming Bedrijf heeft een totale oppervlakte van circa 5.000 m². De achterliggende gronden (ten westen), ter grootte van drie hectare, zijn in eigendom van initiatiefnemer. Het (bedrijfs-)perceel / huiskavel is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie G, nummer 1282 (ged.) en 1274. In figuur 1 is het perceel Oude Kerkstraat 35 zichtbaar en zijn onder andere de twee 'achteruitgangen' weergegeven. Het gebruik van de ontsluitingsmogelijkheden is eveneens vastgelegd in een overeenkomst.

-locatie B

Het perceel Grote Aard 31-33 te Veldhoven ligt in het buitengebied aan de westkant van de gemeente Veldhoven. Aan de Grote Aard zijn verspreid enkele agrarische bedrijven gevestigd. Aan de noordkant van het perceel wordt het agrarisch gebied begrenst door een ecologische verbindingzone.

Het bestemmings-/bouwvlak heeft een totaal oppervlakte van 1,5 hectare. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie L, nummers 277 en 278. De omliggende landbouwgronden, in totaal acht hectare, zijn eveneens in eigendom van initiatiefnemer.



figuur 1: Luchtfoto Oude Kerkstraat 35 (locatie A)



figuur 2: Luchtfoto Grote Aard 31 - 33 (locatie B)

In de diverse figuren is de situering van de percelen weergegeven. De huidige- en beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven op de inrichtings- / landschapstekeningen van CinCera, zie bijlagen bij de regels (Landschaps-/ inrichtingsplannen).

Het totale plangebied en de onderlinge relatie is zichtbaar in figuur 3.



figuur 3: Ligging van het plangebied – relatie locaties A én B

1.3 (Geldende) bestemmingsplannen

Voor het plangebied – locatie A – is het bestemmingsplan Oerle 2016 en het bestemmingsplan Buitengebied 1973 van toepassing. Het bestemmingsvlak Bedrijf ligt binnen het bestemmingsplan Oerle 2016 en is bestemd als 'Bedrijf', ex. Artikel 4, met de aanduiding 'aannemersbedrijf – 1', zijnde "een aannemersbedrijf van grond- en sloopwerk, gladheidsbestrijding, groothandel in zand en grind, verhuur van wegenbouw- en landbouwmachines en containers, loon-, land- en akkerbedrijf, fouragehandel, opslag, bewerking en handel in sloop-/bouwmaterialen, wegen- en waterbouwwerken en cultuurtechnische werkzaamheden, alsmede het kweken van agrarische producten en het houden van en handelen in varkens, paarden en rundvee";

De omliggende gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde' vallen onder het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 1973. Dit bestemmingsplan wordt alleen herzien ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Groen'. Het bestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35' wordt niet herzien. Ook de hieraan gerelateerde vaststellingsovereenkomst met initiatiefnemer blijft ongewijzigd.

Voor het plangebied – locatie B – is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, 1e herziening' van toepassing. Aan het perceel is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' toegekend, alsmede de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' én de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landschapsinrichting en landschapsonderhoud', zijnde: "een bedrijf gericht op landschapsinrichting en landschapsonderhoud: een bedrijf, waarbij op een andere locatie dan waar het bedrijf gevestigd is onder andere grond- en cultuurtechnische werkzaamheden worden uitgeoefend en op de locatie van het bedrijf zelf onder andere opslag, stalling, onderhoud en gebruik van materieel en materialen ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt en opslag, be- en/of verwerking van producten die vrijkomen dan wel nodig zijn ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten".

De vigerende bestemmingsplannen bieden geen rechtstreekse mogelijkheid om in de beoogde planologische wijzigingen te voorzien. Via vormveranderingen van de bouwvlakken kunnen de bedrijfspercelen beter/optimaal benut worden waardoor het bedrijf toekomstbestendig gemaakt wordt. Verder is het wenselijk om de regels op onderdelen

te verduidelijken om de bestaande bedrijfsactiviteiten specifiek te duiden en voor een deel de feitelijke- en planologische activiteiten (opslag van zand) te 'verplaatsen' van de locatie Oude Kerkstraat 35 naar de locatie Grote Aard 31-33. Eveneens wordt de bedrijfswoning aan de Oude Kerkstraat (locatie A) omgezet naar een woonbestemming (hetgeen tevens betekent dat er sprake zal zijn van de nadere aanduiding van de objecten als Oude Kerkstraat 35 en 35A) en wordt de landschappelijke inpassing nader geborgd.

Om te voorzien in passende regelingen voor beide locaties, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor beide locaties gezamenlijk (gescheiden inrichtingen).



figuur 4: Verbeelding locatie A (alleen Oerle 2016) en B (Buitengebied 2009)

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt de ruimtelijke inpasbaarheid c.q. goede ruimtelijke ordening gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waar wordt ingegaan op de huidige situatie, het bedrijfsprofiel en een toelichting op de beoogde ontwikkeling en onderbouwing van de noodzaak. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid – voor zover relevant – behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 5 omvat de juridische toelichting. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en conclusie van dit plan.

2. PROJECT- / PLANOMSCHRIJVING

Dit hoofdstuk bevat de planbeschrijving, bestaande uit een weergave van de huidige locatie(s) en de beoogde inrichting op hoofdlijnen van de percelen, probleemstelling (alsmede nut, onderbouwing en noodzaak van de ontwikkelingen) en dergelijke.

2.1 Omgeving en beschrijving van het plangebied

Om een indruk te verkrijgen van de huidige (ruimtelijke) indeling van de percelen aan de Oude Kerkstraat 35 en Grote Aard 31 – 33 wordt verwezen naar de diverse luchtfoto's en illustraties in deze toelichting en naar de relevante bijlage(n) bij de regels, waaronder de inrichtingstekeningen/landschapsplannen van CinCera BV.

Locatie A (Oude Kerkstraat 35) is vanaf 1913 (vierde generatie) in gebruik door initiafnemer voor niet-agrarische- en agrarische activiteiten. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande (bedrijfs-)woning met in het verlengde een bedrijfsgebouw, waarin agrarische activiteiten plaatsvinden en in gebruik is als werkplaats, kantoor en stalling / onderhoud van materieel en materiaal van en voor het bedrijf. Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich eveneens een bedrijfsgebouw voor stalling en opslag. Het buitenterrein is verhard en wordt gebruikt voor op-/overslag/bewerkingsdoeleinden en stalling van machines, voertuigen, hulpmiddelen en dergelijke.

De percelen naast locatie A zijn woonobjecten (veelal voormalige agrarische bedrijven/boerderij). De locatie wordt ontsloten voor / door (bedrijfs-)verkeer direct ontsloten op de Oude Kerkstraat. Via een specifieke bestemmingsplanwijziging (Bestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35') zijn in 2015 ook de achteruitgangen planologisch geformaliseerd, zodat – indien mogelijk – de transportbewegingen van het bedrijf ook via deze ontsluitingsweg onder andere richting de rotonde (vica versa) plaats kunnen vinden. Dit bestemmingsplan blijft volledig intact en maakt dus geen onderdeel uit van de reikwijdte van het onderhavige bestemmingsplan.

Locatie A is gelegen ten noordwesten van de kern Oerle aan een historisch bebouwingslint, Oude Kerkstraat, dat tevens de noordelijke entree van het dorp vormt. De Oude Kerkstraat sluit momenteel in het noorden aan op de Oersebaan als noordelijke rondweg van de kern Veldhoven. De Oude Kerkstraat verbond de kern Oerle met de kern Wintelre en liep in zuidelijke richting door als verbinding naar de historische dorpskern van Veldhoven.

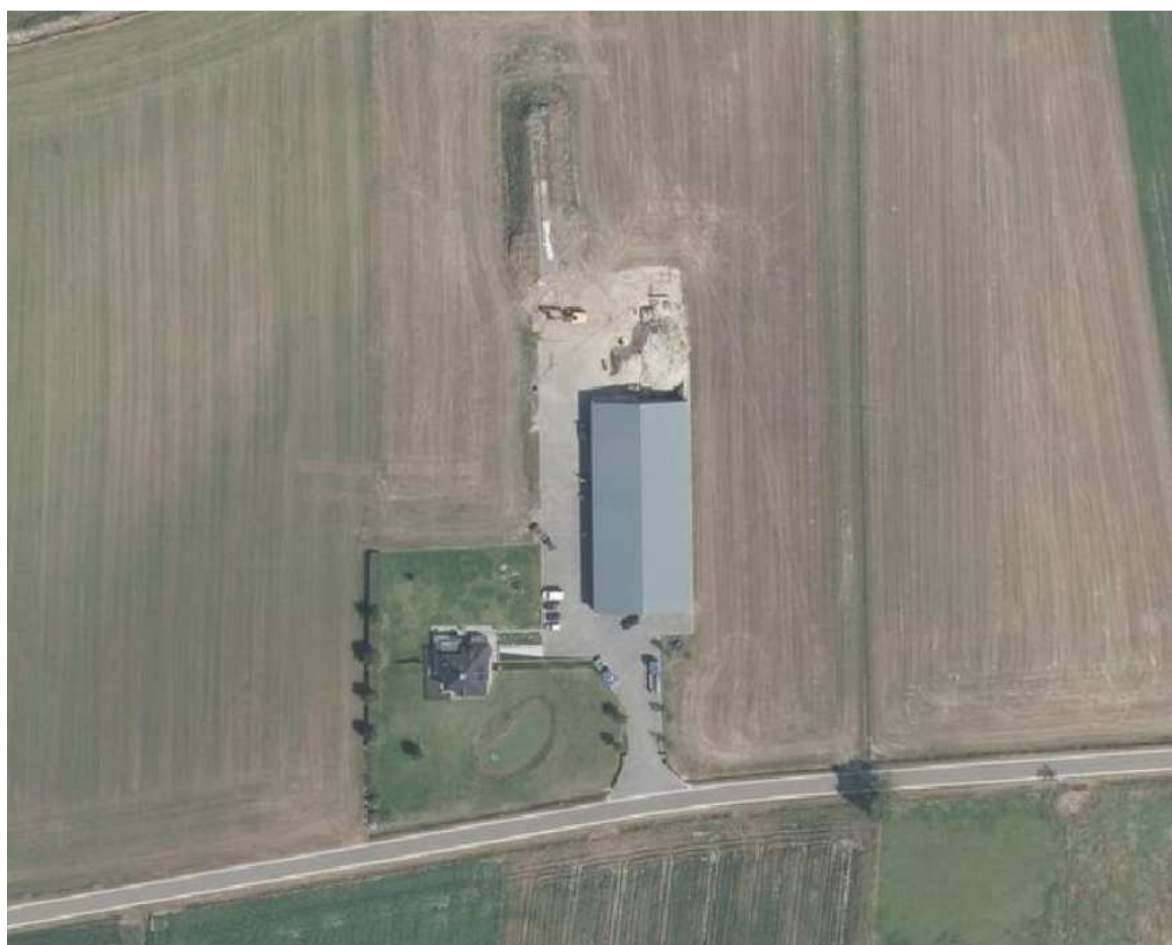
Oerle is één van de vier kerkdorpen waaruit Veldhoven is gegroeid. Kenmerkend voor Oerle is de ligging van het dorp aan de rand van het stedelijk gebied van Veldhoven. Met name aan de uitlopers van de dorpslinten Oude Kerkstraat, Paleisstraat en Zandoerleseweg is nog sprake van een landelijk karakter, waar de dorpsbebouwing met een afwisselende bebouwingsstructuur overgaat in het buitengebied. Zichtrelaties met het westelijk gelegen akkergebied versterken de relatie tussen het dorp en het landschap. Hoewel grotere groenvoorzieningen ontbreken, hebben delen van de linten (waaronder het noordelijk deel van de Oude Kerkstraat) een groen karakter door de aanwezigheid van forse laanbeplanting.

Voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten c.q. de inrichting is op 19 oktober 2009 een oprichtingsvergunning i.h.k.v. de Wet Milieubeheer (nu Omgevingsvergunning voor de activiteit milieu) verleend. Na controle door de ODZOB is het bedrijf op 28 december 2016 onder het Activiteitenbesluit 'gebracht'. In navolging van de vergunde activiteiten is feitelijk (nog) sprake van een type C-inrichting.

Onderstaand zijn op basis van luchtfoto's (bron: ruimtelijkeplannen.nl) de locatie Oude Kerkstraat 35 (locatie A) en Grote Aard 31-33 (locatie B) zichtbaar (figuur 5 en 6).



figuur 5 : Locatie A (luchtfoto)



figuur 6: Locatie B (luchtfoto)

Locatie B ligt in het buitengebied van de gemeente Veldhoven en is solitair gelegen. Aan de Grote Aard liggen enkele verspreide agrarische bedrijfslocaties met omliggende landbouwgrond. De dichtstbijzijnde locatie (Grote Aard 25) ligt op circa 175 meter ten oosten van het plangebied.

De locatie omvat een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw (voor agrarische- en niet-agrarische doeleinden) met werkplaats en een buitenterrein/erf ten behoeve van op-/overslagdoeleinden, be-/verwerking, stalling materieel / werktuigen, containers, etc. Het huidige bestemmingsvlak van 1,5 hectare is / wordt vooralsnog niet volledig benut voor de toegestane activiteiten.

Deze inrichting valt onder het Activiteitenbesluit (melding 14 november 2014), waarbij naast het akkerbouwbedrijf, de activiteiten van het aannemingsbedrijf / landschapsinrichting en – onderhoudsbedrijf zijn meegenomen.

2.2 Bedrijfsprofiel

Het bedrijf De Crom is opgericht in 1913 en is sindsdien werkzaam binnen de gemeente Veldhoven en omgeving. Het bedrijf is feitelijk gericht op de dienstverlening (middels inzet van gekwalificeerd personeel en materieel) voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de 'grijze-, groene- en blauwe functies' in stedelijk- en landelijk gebied, met respect voor natuur en groen. Bij de dienstverlening ten behoeve van grondverzet, groenbeheer, natuur, aanneming, bosbouw, landbouw, cultuurtechniek, infra in brede zin wordt gebruik gemaakt van (landbouw-) voertuigen, motorrijtuigen met beperkte snelheid, vrachtwagens en werktuigen (graafmachine / shovel), etc. Naast de algemene gangbare werkzaamheden wordt initiatiefnemer ook ingehuurd bij calamiteiten (bijv. wateroverlast, ongevallen, e.d.) of ten behoeve van gladheidsbestrijding, piketdiensten, e.d.

De Crom Agro exploiteert een landbouw- (akkerbouw) bedrijf, totaal circa 50 hectare, met als vestigingen Grote Aard 31-33 en Oude Kerkstraat 35. Voor een nadere omschrijving van alle activiteiten wordt verwezen naar de website van het bedrijf.

De specifieke kennis, de professionaliteit, de mate van kwalitatieve dienstverlening en service hebben ertoe geleid dat het bedrijf zich heeft (kunnen) ontwikkelen qua activiteiten, materieel en personeel. De medewerkers zijn – hoofdzakelijk – in vaste dienst afkomstig uit Oerle of directe omgeving. Zij komen met de auto (óf met fiets/brommer) naar de locatie aan de Oude Kerkstraat (of Grote Aard), alwaar het materiaal wordt meegenomen, welke op de locatie van opdrachtgever benodigd is. Afhankelijk van de werkzaamheden, locatie en duur, wordt ook vanuit de woonlocatie rechtstreeks naar het 'werk' gereden.

De werkzaamheden worden uitgevoerd voor verschillende opdrachtgevers, waaronder particulieren, bedrijven, aannemers, gemeenten, agrariërs, waterschappen, natuur- en recreatieschappen en dergelijke. Veel projecten worden op projectbasis c.q. totaalbeheer uitgevoerd en/of aangenomen.

-cumelasector / dienstverlening

Bij bedrijven in grond, groen in infra / 'agrarisch technisch hulpbedrijven' c.q. initiatiefnemer heeft er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel de agrariërs zijn beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor het uitvoeren van werken.

De feitelijke activiteiten in casu aard van de cumela-ondernemingen (i.c. initiatiefnemer), binnen en buiten de inrichting, zijn niet gewijzigd. Er is in alle gevallen sprake van de stalling van (land-)bouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, vrachtwagens, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan materieel, verhuur en de op- en overslag en behandeling van (een strategische werkvoorraad aan) hulp-, bouw-, grond- en/of afvalstoffen. De gewijzigde rol van de cumelabedrijven in het buitengebied ('beheerder en uitvoerder van de buitenruimte in brede zin') is door Cumela Nederland in relatie tot het concept van de provinciale Verordening Ruimte van Noord-Brabant ook kenbaar gemaakt middels een zienswijze. Bij de vaststelling van de Verordening Ruimte heeft dit tot aanpassing geleid. Onder andere de begripsomschrijving 'agrarisch technisch hulpbedrijf' is als zodanig aangepast.

Algemeen: Zowel landelijk als in de provincie Noord-Brabant is circa 90-95% van de cumelabedrijven gevestigd in het buitengebied c.q. een kernrandzone. De gemiddelde bedrijfsgrootte, qua oppervlakte, is 1,5 hectare en in 98% van de gevallen is een bedrijfswoning aanwezig.

De gemiddelde bedrijfsomvang – qua werkgelegenheid – is 15 FTE. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied. Dit geeft – kortweg - aan hoe de cumelabedrijven zijn georganiseerd en ontwikkeld, alsmede het belang en de noodzaak van de cumelabedrijven in én voor het 'buitengebied in brede zin'. Kortom: Er is, naast de agrarische sector, geen andere sector welke in een dergelijke mate gevestigd is in het buitengebied als de cumelasector!

Dit zegt veel over deze sector en de daarmee samenhangende ruimtelijke belangen.

- Grond(stoffen)depot

Op locatie A is onder andere een grondbewerkings- en sloopbedrijf, een groothandel in zand en grind en opslag, bewerking en handel in sloop-/bouwmaterialen reeds toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Voor locatie B is onder andere een bedrijf voor grond- en cultuurtechnische werkzaamheden en opslag, be- en/of verwerking van producten die vrijkomen dan wel nodig zijn ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Het uitoefenen van 'landschapsinrichting en landschapsonderhoud' heeft een breed werkveld. Naast het uitvoeren van agrarisch loonwerk is initiatiefnemer ook al vele decennia actief inzake natuurontwikkeling, onderhoud van watergangen, aanleg poelen, e.d. Door de verandering van het landelijk gebied zijn ook veel agrariërs gestopt. Initiatiefnemer verricht derhalve ook werkzaamheden gerelateerd aan het (her-)inrichten van het boeren erf, waaronder saneren gebouwen, grondwerk en afwerken, inzaaien of aanbrengen van beplanting als afronding van de wijziging van een agrarisch bedrijf naar bijvoorbeeld sec de functie wonen (ruimte voor ruimte). Ook verricht initiatiefnemer al vele decennia werkzaamheden op het gebied van ontgrondingen (cf. provinciale vergunning(en)), waarbij grondverbetering wordt toegepast / plaatsvindt.

Bij deze werkzaamheden komen stoffen / producten vrij, zoals zand, grond, herbruikbare bouwmaterialen, puin, groen e.d. Indien rechtstreekse toepassing van de vrijkomende stoffen /producten elders mogelijk is, geniet dat de voorkeur. Feitelijk is dit vaak niet mogelijk zodat (tijdelijke) opslag plaatsvindt op de bedrijfslocaties van initiatiefnemer. Thans veelal op de locatie aan de Oude Kerkstraat (locatie A). Beoogd wordt om deze veelal bestaande activiteiten uit te voeren op de Grote Aard (locatie B).

Ter nadere duiding van de van toepassing zijnde gebruiksregels, wordt de aanduiding 'groothandel in zand en grind' verwijderd uit de (planologische) bedrijfsactiviteiten voor locatie A. Desalniettemin is het ten behoeve van een effectieve- en efficiëntere bedrijfsvoering noodzakelijk (alhoewel be-/verwerking al planologisch mogelijk is) om het zogenaamde grond(stoffen)depot, ofwel een op-/overslag en be-/verwerkingsterrein voor grond-, bouw-, hulp- en afvalstoffen specifiek planologisch vast te leggen in de planregels gerelateerd aan de Grote Aard 31-33 te Veldhoven (locatie B).

Gerelateerd aan grondwerkzaamheden en met in achtname van het bepaalde in het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) c.q. de Nota Bodembeheer van de gemeente Veldhoven (2010) alsmede de vele bouwprojecten (woningen, kantoor, industrie) vindt er veel grondverzet plaats. Partijen grond worden uitgenomen en indien mogelijk direct toegepast (gesloten grondbalans). Dit is echter maar voor (beperkt) deel van de partijen grond / uitgravingen mogelijk. Een groot deel wordt afgevoerd door initiatiefnemer of andere bedrijven, zonder dat op dat moment een toepassingslocatie of bestemming bekend is. Voor deze partijen c.q. (tijdelijke) opslag is het noodzakelijk dat er – bij voorkeur – lokaal een geschikt op-/overslagterrein ('grondbank') beschikbaar is. Ook voor andere vrijkomende stoffen / goederen (waaronder bij sloopwerken zoals steenachtig materiaal) is een tijdelijke opslag, vooruitlopend op nuttig hergebruik of hernieuwde toepassing, aan de orde (circulaire economie / circulariteit).

Initiatiefnemer is al vele jaren doende om een (meer) geschikte locatie / voorzieningen in te richten en zowel planologisch als milieukundig deze activiteiten – kortweg het op-/overslaan en be-/verwerken van grond-/bouw-/afvalstoffen – t.b.v. eigen werken en voor derden te (kunnen) faciliteren (win-win-situatie).

Een toereikend op-/overslag en bewerkingsterrein (lees: grond(stoffen)depot) voor genoemde stoffen, voor een lokaal / regionaal bereik, is van essentieel belang. Werkzaamheden dienen op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen (bijvoorbeeld 7.00 uur op locatie). Onder andere bij 'kleinere' klussen is het gebruikelijk, en

onderdeel van de service dat een cumelabedrijf / loonbedrijf zorg draagt voor de hulp-, grond-, bouw- en overige benodigde stoffen/goederen of zorgt voor afvoer van vrijkomende (afval-)stoffen/goederen. Dit geldt bijvoorbeeld voor zaaizaden, kunstmest, compost, grasmengsels/plantmateriaal of palen en afrasteringsmateriaal (bijvoorbeeld bij agrarisch- / cultuurtechnisch werk), maar zeker bij bouw-/sloopprojecten en / of grondverzet waar partijen grond vrijkomen c.q. uitgenomen worden.

Bij genoemde werken is het zeer doelmatig en efficiënt dat voorzien wordt in het ordentelijk afvoeren overeenkomstig de vereisten op grond van het Bbk, Nota Bodembeheer, LAP3, bestemmingsplan, milieuregels, etc. of dat de benodigde hulp-/grond-/bouwstoffen kan meebrengen en ter plaatse, bij de klant, nuttig kan toepassen. Om dit vanuit bedrijfsmatig en strategisch oogpunt te realiseren is een doelmatige op- en overslag locatie voor grond-/bouw-/hulp- en afvalstoffen opportuun.

In het verlengde van de werkzaamheden / activiteiten van het bedrijf én overeenkomstig de milieukundige mogelijkheden overeenkomstig het Activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning milieu is de op-/overslag en bewerken van grond-/afvalstoffen een onlosmakelijk onderdeel.

Het leveren van 'hoogwaardige' bouw-/grond-/hulpstoffen (zoals zand, grond, teeltaarde, e.d.), die toepasbaar zijn naar rato van gebruiksfunctie en kwaliteit (rekening houdend met humane- en ecologische waarde) wordt door initiatiefnemer nagestreefd en beoogd. Door een doelmatige op-/overslagvoorziening kan, conform het Bbk, gescheiden opslag plaatsvinden naar functie (landbouw/natuur, wonen) en kwaliteit (AW, wonen, industrie) van grondstromen. Tevens is het door zeven en mengen mogelijk om specifieke toepassingen van grond en bodemverbeteraars voor de landbouw c.q. natuur (teeltaarde, bomengrond, e.d.) afhankelijk van gebruik en geleverd 'op maat' per opdrachtgever. Door een goede opslagmogelijkheid onder beheersbare condities is / wordt de kwaliteit van het product gewaarborgd en de eventuele bodemrisico's geminimaliseerd.

Beoogd wordt om diverse opslagdepots te maken op locatie B, afgeschermd door keerwanden. Op deze wijze is de op-/overslag van bijvoorbeeld groenmaterieel en diverse – gescheiden - partijen van zand / grond (div. kwaliteit/functie), bomengrond, compost, alsmede overige grond-, bouw- en afvalstoffen / producten afkomstig van grond-/sloopwerken van eigen werken of van / via derden effectief mogelijk en al dan niet na behandeling / bewerking (zoals zeven, samenvoegen, e.d.) om te zetten tot nuttige herbruikbare grond-/ bouwstof (circulaire economie).

Rekening houdend met functionele ruimte voor het laden en lossen en bewerking van de stoffen/goederen/producten is hiervoor een adequate oppervlakte benodigd. Via een vormverandering, aanpassing van de gebruiksregels en herindeling van de beschikbare ruimte binnen het bestemmings-/bouwvlak met de bestaande omvang van 1,5 hectare wordt hier voor de Grote Aard (locatie B) in voorzien.

2.3 Beoogde situatie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is in navolging van het overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven en de gemaakte afspraken invulling gegeven aan de volgende (planologische) aspecten / wijzigingen **ten aanzien van locatie A:**

- de vorm van het bestemmingsvlak Bedrijf wordt aangepast, waarbij de gronden aan de zuidzijde van het perceel formeel als bedrijfsgrond gebruikt kunnen en mogen worden. Over het gebruik van de gronden c.q. het perceel aan de Oude Kerkstraat en de inrichting is overeenstemming bereikt en formeel vastgelegd met de eigenaren van het perceel Oude Kerkstraat 31 te Veldhoven;
- de oppervlakte van het bestemmingsvlak Bedrijf blijft circa 5.000 m²;
- de aanduiding 'groothandel in zand en grind' wordt planologisch 'verwijderd' van de Oude Kerkstraat 35, waardoor de opslagcapaciteit van zand kleiner wordt. De opslag van zand wordt begrensd op max 200 m³. De groothandel (derden) betreft een activiteit met een zogenaamde milieucategorie 3.2-aanduiding en kent derhalve een hinder-/milieucirkel met een richtafstand van 100 meter. Door aanpassing van deze aanduiding resteren aan de Oude Kerkstraat 35 alleen nog activiteiten welke vallen onder milieucategorie 3.1, waarbij een

hinder-/milieucirkel met een richtafstand van 50 meter in acht dient te worden genomen. Per saldo wordt voor de omgeving een forse milieuwinst gerealiseerd. Feitelijk zal de intensiteit van de bedrijfsactiviteiten ook enigszins afnemen, vanwege het wijzigen van de – grootschalige – opslag van zand, en daarmee derhalve ook de invloed van geluid, stof, zicht, etc. voor de nabije omgeving / (woon)kern Oerle. Een beperkte werkvoorraad aan opslag (inclusief benodigde voorzieningen) van bouw-/grond-/afvalstoffen zal aanwezig blijven;

- de bestaande muur aan de zuidzijde van 1.80 meter hoog wordt positief bestemd;
- de bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming;
- het feitelijk gebruik van de agrarische gronden ten westen van het plangebied ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten (grondopslag), buiten de bestaande verharding, wordt beëindigd;
- rondom de bedrijfslocatie wordt voorzien in groen c.q. een landschappelijke inpassing door het opnemen van de bestemming 'Agrarisch - Kernrand' en de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijke inpassing'. De oppervlakte 'Agrarisch-Kernrand' bedraagt circa 500 m² (10% van bedrijfsoppervlakte). Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitswinst) c.q. aan de belevingswaarde van de (woon)kern Oerle.

Ten aanzien **van locatie B** worden de volgende (planologische) aspecten / wijzigingen doorgevoerd:

- een vormverandering van het bestaande bestemmings-/bouwvlak ter grootte van 1,5 hectare ten behoeve van een efficiënter gebruik en bedrijfsvoering;
- de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' en de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' blijven behouden. De omschrijving van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landschapsinrichting en landschapsonderhoud' wordt specifiek omschreven c.q. gedefinieerd om een eenduidige regeling te treffen voor de toegestane bedrijfsactiviteiten, zodat de activiteiten 'op-/overslag en het behandelen/bewerken van bouw-, grond-, hulp- en afvalstoffen of (agrarische) producten' en "groothandel in zand en grind" nader planologisch geborgd is;
- de activiteiten gelieerd aan de functieaanduiding 'groothandel in zand en grind' worden als ondergeschikte nevenactiviteit gerelateerd aan het bedrijf voor landschapsinrichting en landschapsonderhoud opgenomen. De activiteiten 'groothandel in zand en grind' welke planologisch en feitelijk aanwezig zijn op de Oude Kerkstraat (activiteiten van / via derden) zijn bestaand en betreffen activiteiten welke vallen binnen milieucategorie 3.2. Deze activiteiten worden thans redelijkerwijs in combinatie met de reeds toegestane activiteiten op locatie B ter verduidelijking nader planologisch geborgd alsmede begrensd. De activiteiten zijn feitelijk als bestaand aan te merken in combinatie met een (beperkte) uitbreiding;
- De toegestane opslaghoogte (buitenopslag) wordt begrensd op vijf meter;
- Nabij de locatie wordt voorzien in een robuuste landschappelijke inpassing in relatie tot de vormverandering van het bouwvlak.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is op 13 maart 2012 vastgesteld.

De SVIR heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de SVIR in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De SVIR streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de SVIR te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De SVIR gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Veldhoven. De SVIR is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In een bestemmingsplan voor het landelijk gebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden) en de kust en kustbescherming.

Op grond van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is het plangebied gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom vliegbasis Eindhoven. Binnen dit obstakelbeheergebied gelden bepaalde voorwaarden voor wat betreft de realisatie van nieuwe bebouwing. Daarnaast ligt het plangebied binnen het radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 113 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbine of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte of hoger mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

Conclusie

Uit het Barro en de Rarro blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Eindhoven. Binnen dit obstakelbeheergebied gelden bepaalde voorwaarden voor wat betreft de realisatie van nieuwe bebouwing. In dit plan is hier aandacht voor en wordt hiermede rekening gehouden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Deze 'ladder' is per 1 juli 2017 gewijzigd in die zin dat het doel van de ladder is teruggebracht naar de essentie, te weten aan te geven dat de noodzaak van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte (plus motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd). Concreet betekent dit dat het onderzoek naar het 'actuele' en 'regionale' aspect van de behoefte en trede 3 van de ladder komen te vervallen. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doel van de ladder is en blijft een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond van de begripsbepalingen zoals opgenomen in de verordening wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De vormverandering(en) van bestaande bouw-/bestemmingsvlakken worden niet als 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt.

Conclusie

Aangezien geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is nadere toetsing aan 'de ladder' in casu artikel 3.1.6 van het Bro niet aan de orde.

3.1.4 Nationaal Waterplan 2016 – 2021

Het Nationaal Waterplan wordt vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

De looptijd van het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van 22 december 2015 tot 22 december 2021. Het Nationaal Waterplan (en alle andere plannen op grond van de Waterwet) worden elke zes jaar herzien.

Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de kust, rivieren, IJsselmeergebied, zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, hoog Nederland en het stedelijk gebied.

Conclusie

Voor de uitvoering van dit plan is rekening gehouden en heeft afstemming plaatsgevonden met waterschap De Dommel inzake de waterhuishouding, maatregelen inzake watercompensatie en dergelijke. Door rekening te houden in het plan met de beleidsuitgangspunten van waterschap De Dommel inzake de waterhuishouding wordt ook voldaan aan het Nationaal Waterplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden 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. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op onder andere een vormverandering (geen vergroting) van reeds bestaande bestemmingsvlakken en aanpassing van de functieaanduiding(en) / omschrijvingen. Het plan is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten die in de provinciale structuur- of omgevingsvisie zijn opgenomen.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Zoals in de voorgaande paragraaf opgenomen, hanteert de provincie Noord-Brabant, vanaf 2018 de Omgevingsvisie. Naast de omgevingsvisie is eveneens (nog) de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Structuurvisie RO 2010) van toepassing. De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 is op 2 juli 2014 vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de 'groenblauwe structuur', de 'agrarische structuur', de 'stedelijke structuur' en 'de infrastructuur'. Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Noord-Brabant.

Planlocatie A (Oude Kerkstraat 35) is deels gelegen in de stedelijke structuur, binnen het stedelijk concentratiegebied én deels in de agrarische structuur, zijnde gemengd landelijk gebied (zie figuur 7). Planlocatie B (Grote Aard 31/33) is in zijn geheel gelegen in de agrarische structuur, zijnde gemengd landelijk gebied (zie figuur 8).

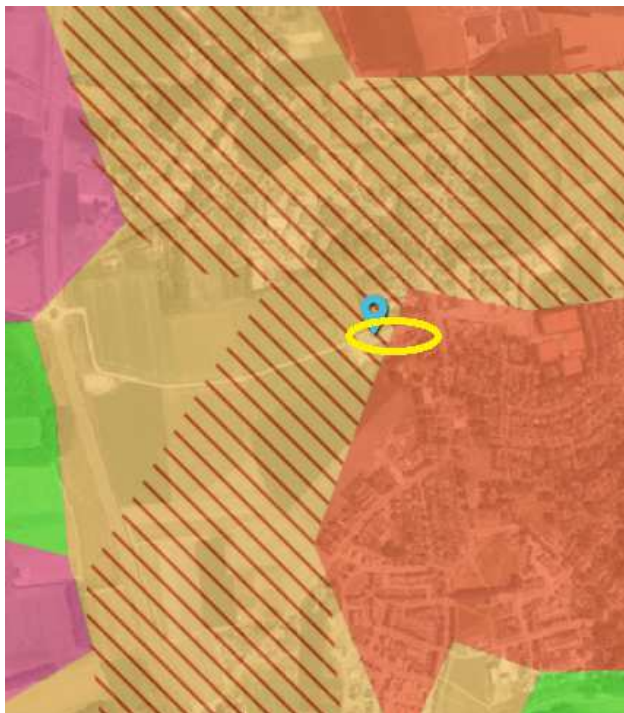
- Stedelijke structuur

De provincie stelt in de stedelijke structuur een aantal doelen centraal, te weten:

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied.



figuur 7: Uitsnede Structurevisiekaart – locatie A



figuur 8: Uitsnede Structurevisiekaart – locatie B

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

De ligging van planlocatie A valt binnen het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (Eindhoven-Helmond).

- Agrarische structuur

De provincie beoogt in het gemengd landelijk gebied een drietal aspecten te bereiken:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de Brabantse samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar sluit ook aan bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het platteland en haar bewoners. Het platteland vervult bovendien een belangrijke rol als uitloopgebied voor de bewoners van de dorpen en steden en voor een kleinschalige zorgeconomie.

De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling

De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze 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.

Versterking van het landschap

Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

Het beleid zoals omschreven in de structuurvisie omvat voor het gemengd landelijk gebied, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de perspectieven 'gemengd landelijk gebied' en 'accent agrarische ontwikkeling', onder andere – in relatie tot onderhavig plan – de volgende uitgangspunten:

- * Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.
- * Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.
- * Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

Conclusie

In deze onderbouwing wordt nader op voormelde aspecten ingegaan. Er kan worden geconcludeerd dat het beoogd initiatief niet in strijd is met het beleid (Omgevingsvisie) en de uitgangspunten van de Structuurvisie. Er is rekening gehouden met het verbeteren van de fysieke leefomgeving, toepassing van zuinig / zorgvuldig (her-)gebruik, verbetering van ruimtelijke kwaliteit alsmede (her-)formulering c.q. specifieke duiding van bestaande-/aanvullende planologische rechten.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten hebben bij besluit van 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna Interim omgevingsverordening) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.4), die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Met de vaststelling van de Interim omgevingsverordening zijn tevens alle bestaande verordeningen met betrekking tot de fysiek leefomgeving ingetrokken. De voorheen meest van belang zijnde verordening voor ruimtelijke ontwikkelingen was de Verordening Ruimte 2014.

De 'rode draad' in de visie (zie 3.2.1) is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie. De Brabantse Omgevingsvisie is door een intensief proces met provinciale staten, gemeenten, waterschappen, omgevingsdiensten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers tot stand gekomen. De uitvoering van de visie en de concrete acties om de doelen te realiseren, staan niet in de visie. Ook dat werken we samen uit met anderen.

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De nadruk op omgevingskwaliteit komt ook tot uitdrukking bij de kwalitatieve benadering voor hergebruik van leegstaand vastgoed in het landelijk gebied en duurzame verstedelijking.

De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

De Interim omgevingsverordening kent een Toelichting en regels. Bij de opbouw is aangesloten bij de opbouw van de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is digitaal beschikbaar en te raadplegen

De volgende kaarten zijn opgenomen / raadpleegbaar:

- 1) Rechtstreekse werkende regels: milieubeschermingsgebieden
- 2) Rechtstreekse werkende regels: landbouw
- 3) Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed
- 4) Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden
- 5) Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging
- 6) Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied
- 7) Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen
- 8) Instructieregels waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

De van toepassing zijnde relevante regels per locatie zijn:

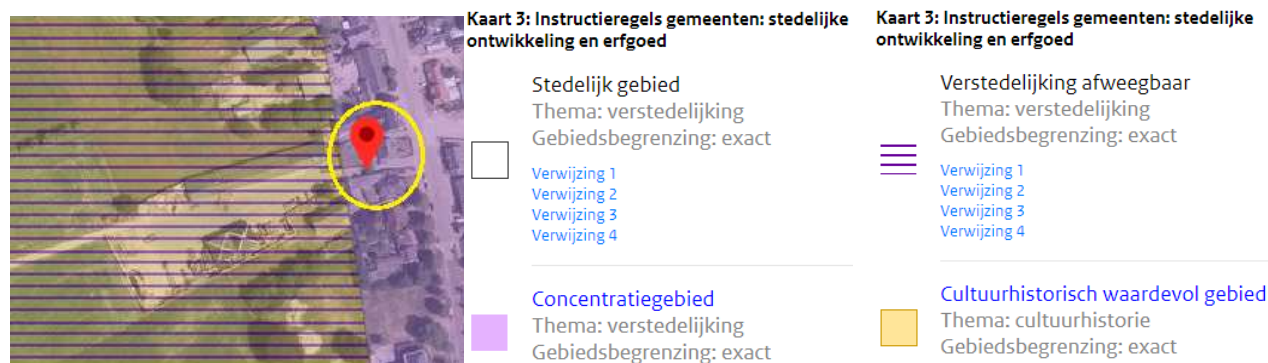
-locatie A – Oude Kerkstraat

Voor deze locatie zijn de volgende kaarten / regels relevant:

Kaart 2: In relatie tot de rechtstreekse werkende regels voor landbouw (paragraaf 2.7.2 van Interim omgevingsverordening) is voor dit gebied een beperking voor veehouderijen opgenomen (art 2.72) en ligt de locatie in een stalderingsgebied (art 2.74). Voor overige niet-agrarische bedrijven / agrarisch-aanverwant of agrarisch technisch hulpbedrijven geldt dat ontwikkelingen toegestaan zijn, waarbij een oppervlakte van 1,5 hectare een maatgevende factor is. Deze oppervlakte is niet aan de orde. Gezien de beoogde ontwikkeling / initiatief (zie paragraaf 2.3 van deze

toelichting) waarbij met name sprake is van een vormwijziging van een bedrijfsoppervlak (circa 5.000 m²) voor een fysiek bestaand niet-agrarisch bedrijf wordt voldaan aan de gestelde regels c.q. is geen sprake van strijdigheid.

Kaart 3: In relatie tot de instructieregels: stedelijke ontwikkeling en erfgoed geldt dat: locatie A deels is gelegen (oostelijk deel) in de structuur – stedelijk gebied, concentratiegebied (zie gele cirkel). Het overige deel van locatie is gelegen in de structuur 'landelijk gebied' met de aanduiding / regels 'verstedelijking afweegbaar'. Tevens geldt de aanduiding/regels voor Cultuurhistorisch waardevol gebied, zie figuur 9.



figuur 9: Kaart 3 Interim omgevingsverordening i.r.t. plangebied – locatie A

Binnen genoemde structuur c.q. aanduiding(en) is het provinciaal beleid gericht op het bundelen van de verstedelijking binnen bestaand stedelijk gebied en als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' c.q. ruimte waarbinnen met in achtname van de fysieke leefomgeving een verdere concentratie van verstedelijking afweegbaar is. Binnen deze gebieden zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen.

De provincie vraagt gemeenten hierbij wel om bij ruimtelijke afwegingen het principe van *zorgvuldig ruimtegebruik* toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken moet worden naar mogelijkheden voor inbreiding, verdichting en herstructurering op of binnen bestaand bebouwd gebied, om nieuw ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een vormwijziging van het bestemmingsvlak Bedrijf (bestaand, max 5.000 m²), waarbij de oppervlakte iets kleiner wordt en voorzien wordt in een passende bijdrage van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Van nieuw ruimtebeslag is geen sprake. Het omzetten van een bedrijfswoning naar de bestemming wonen is passend binnen het stedelijk gebied (verstedelijking) en het aanwezige 'concentratiegebied'. Van uitbreiding of toevoegen van een woning, welke invloed heeft op het woningbouwprogramma is geen sprake.

Kaart 6: In relatie tot de instructieregels: basiskaart landelijk gebied geldt dat de bedrijfsgronden gelegen zijn in 'Gemengd landelijk gebied'. De gemeente moet rekeninghouden met algemene regels (zoals toepassingsbereik, rangorde en bijvoorbeeld maatwerkbepaling), de basisprincipes (zoals zorgvuldig ruimtegebruik, zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, toepassen van lagenbenadering, etc.) alsmede specifieke regels voor in dit geval niet-agrarische bedrijven. Gerelateerd aan de aard van de ingrepen op locatie A (zie paragraaf 2.3) is met de van toepassing zijnde instructieregels rekening gehouden. De vormwijziging voorziet in zorgvuldig ruimtegebruik van een bestaand niet-agrarisch bedrijf. Door het verplaatsen van activiteiten met een hogere milieupotentie alsmede het zorgdragen voor een landschappelijke inpassing wordt invulling gegeven aan een verbetering van een goede omgevingskwaliteit c.q. een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De bestaande oppervlakte blijft behouden. In dit plan is met de van toepassing zijnde regels rekening gehouden. Er is geen sprake van strijdigheid met de gestelde regels.

Kaart 7: In relatie tot de instructieregels voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen ligt de locatie in een stalderingsgebied (zie ook kaart 2). Van agrarische ontwikkelingen is geen sprake. Gezien de beoogde ontwikkeling / initiatief is een nadere toetsing aan de van toepassing zijnde regels niet relevant.

Kaart 8: In relatie tot de instructieregels voor waterschappen is de locatie gelegen in een gebied 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied (art 4.4 Verordening). Voor het waterschap geldt een inspanningsverplichting inzake het beheer en onderhoud van watersystemen in relatie tot overstromingskansen.

Conclusie

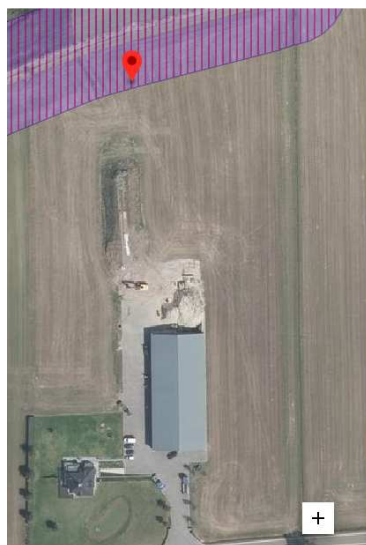
De beoogde ontwikkeling op locatie A (Oude Kerkstraat) past binnen de uitgangspunten van de Interim Omgevingsvisie van Noord-Brabant.

-locatie B – Grote Aard

Voor deze locatie zijn de volgende kaarten / regels relevant:






Kaart 2: In relatie tot de rechtstreeks werkende regels voor landbouw is locatie B gelegen in de structuur 'landelijk gebied'. Voor het zuidelijk deel zijn de algemene regels van toepassing (paragraaf 2.7.2 Ontwikkeling agrarische bedrijven). Voor het noordelijk deel gelden specifieke regels inzake 'beperking voor veehouderijen (artikel 2.72)'. De gehele locatie ligt in een stalderingsgebied (regels: artikel 2.74), zie figuur 10. Gezien de beoogde ontwikkeling / initiatief (zie paragraaf 2.3) is een nadere toetsing aan de relevante (veehouderij) regels niet relevant. Het bestaande agrarische bedrijf (akkerbouw / grondgebonden teelt) blijft ongewijzigd. De overige ontwikkelingen betreffen niet-agrarische activiteiten (zie hierna).

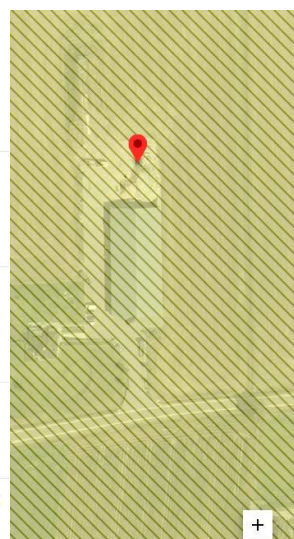
Kaart 4: Het plangebied van locatie B wordt aan de noordzijde begrensd door de ligging van Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingzone en een gebied 'behoud en herstel van watersystemen', zie figuur 10a. De ontwikkeling grenst aan deze gebieden, maar komt er niet in te liggen. Met de relevante aspecten is nader rekening gehouden, zie hoofdstuk 4 'Ecologie en Water', waarbij ook wordt ingegaan op het begrip 'externe werking' (zie ook rapport Quickscan Flora en Fauna, Grote Aard 33 Oerle, Van Nierop d.d. 27 september 2019).



figuur 10a: kaart 4 – Waterbelangen





Kaart 4: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

	Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone Thema: natuur Gebiedsbegrenzing: exact
	Behoud en herstel van watersystemen Thema: natuur, waterkwantiteit Gebiedsbegrenzing: exact
	Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten Thema: activiteiten Gebiedsbegrenzing: exact
	Instructieregels voor gemeenten Thema: instructieregels Gebiedsbegrenzing: exact
	Instructieregels voor waterschappen Thema: instructieregels Gebiedsbegrenzing: exact



figuur 10 b: Kaart 6 : Gemengd Landelijk gebied

Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

	Landelijk gebied Thema: energie, landbouw, verkeer, voorzieningen, wonen Gebiedsbegrenzing: exact
	Verwijzing 1 Verwijzing 2 Verwijzing 3 Verwijzing 4 Verwijzing 5 Verwijzing 6 Verwijzing 7 Verwijzing 8 Verwijzing 9 Verwijzing 10 Verwijzing 11 Verwijzing 12 Verwijzing 13 Verwijzing 14 Verwijzing 15 Verwijzing 16 Verwijzing 17 Verwijzing 18 Verwijzing 19 Verwijzing 20
	Gemengd landelijk gebied Thema: bedrijven, landbouw, recreatie, voorzieningen Gebiedsbegrenzing: exact
	Verwijzing 1

Kaart 6: In relatie tot de instructieregels voor gemeenten: basiskaart landelijk gebied geldt dat de bedrijfsgronden gelegen zijn in 'landelijk gebied' (Afdeling 3.6 Vitaal platteland, regels paragraaf 3.6.1 Veehouderij met nadere regels omtrent ontwikkelingen/uitbreiding veehouderijbedrijven e.d.), zie figuur 10b. Gezien de aard van de ingrepen op locatie B (zie paragraaf 2.3 van Toelichting) is in relatie tot de instructieregels van paragraaf 3.6.1 (veehouderij) een nadere toetsing niet aan de orde. Op voorhand is geen sprake van strijdigheid met de gestelde regels.

Zoals in figuur 10b zichtbaar is ligt de locatie ook in 'Gemengd landelijk gebied'. Op basis van deze aanduiding en gezien de aard van de activiteiten van initiatiefnemer c.q. de vigerende / beoogde bestemming / aanduidingen dient op basis van de van toepassing zijnde regels uit de verordening onder andere ook getoetst te worden aan paragraaf 3.6.5 'agrarisch gerelateerde bedrijven', paragraaf 3.6.7 'ontwikkeling van niet agrarische functies' en onder andere afdeling 3.7 'ontwikkeling met rood voor groen'.

Initiatiefnemer is qua aard en type bedrijvigheid (aannemer GWW, loon-, verhuur-, grondverzet, cultuurtechnisch-, sloopwerk-, transportbedrijf e.d.) alsmede de vigerende aanduiding 'landschapsinrichting – en landschapsonderhoud' (locatie B) én de reeds bestaande activiteiten welke gericht zijn op op-/overslag, bewerking, etc. van grond-, bouw-, agrarische-, hulp-, en afvalstoffen en stalling van voertuigen, machines, e.d. aan te duiden als een (bestaand) agrarisch gerelateerd – en een niet -agrarische functie.

De regels welke op basis van de Interim omgevingsverordening voor niet-agrarische functies (waaronder agrarisch verwante bedrijven en agrarisch technisch hulpbedrijven) in casu het plangebied in het landelijk gebied aan de orde zijn, betreffen:

- o Artikel 3.60 bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf / en agrarisch-aanverwant bedrijf in landelijk gebied;
- o Artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied;
- o Artikel 3.77 toepassing van kwaliteitsverbetering landschap juncto artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap (zie paragraaf 3.2.5 Bevordering ruimtelijke kwaliteit).

Gezien de mix van activiteiten is een toetsing aan het bepaalde in de artikelen 3.60 en 3.71 van de Interim omgevingsverordening opportuun aangezien in beiden artikelen regels opgenomen zijn voor mogelijkheden en ontwikkelingen voor (bestaande) niet-agrarische bedrijven in het gemengd landelijk gebied.

Artikel 3.60 luidt als volgt:

Artikel 3.60 bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf die:

- a. *de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;*
- b. *bepalen dat de omvang ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;*
- c. *een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;*
- d. *kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Artikel 3.71 luidt als volgt:

Artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. *de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;*
- b. *een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;*
- c. *kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

In paragraaf 3.2.5 is een nadere verantwoording opgenomen.

Kaart 7: In relatie tot de instructieregels voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen ligt de locatie in een stalderingsgebied (zie ook kaart 2). Van agrarische ontwikkelingen is geen sprake. Gezien de beoogde ontwikkeling / initiatief is een nadere toetsing aan de van toepassing zijnde regels niet relevant.

Kaart 8: In relatie tot de instructieregels voor waterschappen is de locatie gelegen in een gebied 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied (art 4.4 Verordening). Voor het waterschap geldt een inspanningsverplichting inzake het beheer en onderhoud van watersystemen in relatie tot overstromingskansen. Zie ook onderdeel 'water' in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2.4 Concept-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2022 heeft de provincie Noord-Brabant op 21 september 2020 een concept-omgevingsverordening 'vrijgegeven'. Deze concept-verordening heeft als doel om met belanghebbenden, gemeenten, waterschappen en omgevingsdiensten het gesprek aan te gaan. Het concept heeft geen enkele status en is niet vastgesteld. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan deze versie worden ontleend.

De provincie streeft naar de vaststelling van de ontwerp omgevingsverordening door Gedeputeerde Staten in maart 2021. Daarna is er een inspraakprocedure van zes weken medio mei 2021. Vervolgens worden Provinciale Staten gevraagd de Brabantse Omgevingsverordening vast te stellen. Dat zal naar verwachting in het najaar van 2021 plaatsvinden. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

Gezien de status van onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt thans niet nader op voormelde omgevingsverordening ingegaan.

3.2.5 Verantwoording artikel 3.60 / 3.71 Interim omgevingsverordening

Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de verantwoording van de relevante artikel 3.60 en 3.71 van de Interim omgevingsverordening.

Toetsing aan artikel 3.60:

- a. De planologische activiteiten worden eenduidiger vastgelegd voor zowel locatie A als B om het bedrijf / de activiteiten toekomstigbestendig beter te faciliteren. Een deel van de reeds aanwezige activiteiten van locatie A worden zowel planologisch als feitelijk 'verplaatst' (ten gunste van een goede omgevingskwaliteit) naar locatie B.
- b. Er is reeds sprake van een bestaande totale omvang van het bestemmingsvlak c.q. agrarisch én niet-agrarische functies voor locatie B van 15.000 m². De vormverandering van het bestemmings-/bouwvlak leidt niet tot een vergroting van de oppervlakte. De oppervlakte van locatie A (Oude Kerkstraat) is / blijft circa 5.000 m².
- c. Van mestbewerking danwel een toename aan mestbewerking is geen sprake. Deze activiteiten worden niet door initiatiefnemer uitgevoerd of beoogd. In de planregels wordt hierin niet voorzien.
- d. De mate van 'redelijke uitbreiding' richt zich in de Interim omgevingsverordening met name op de uitbreiding aan oppervlakte. Hiervan is geen sprake. Er is sprake van een vormverandering van de bestaande gebruiksoppervlakte van 15.000 m² (Grote Aard) respectievelijk 5.000 m² (Oude Kerkstraat). Dit initiatief leidt niet tot vergroting van een oppervlakte welke groter is dan 5.000 m², aangezien het bestaande bestemmingsvlak (Grote Aard) reeds een oppervlakte heeft van 15.000 m².

Een nadere toetsing /verantwoording in relatie tot de overige genoemde aspecten van artikel 3.60, lid d, zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

Toetsing aan artikel 3.71:

- a) Zie verantwoording bij artikel 3.60, lid a;

- b) Zie verantwoording bij artikel 3.60, lid c;
- c) de ontwikkeling, waarbij een combinatie wordt gelegd tussen de locatie A en locatie B staat in redelijke verhouding tot de op grond van het gestelde in de relevante artikelen van de Interim omgevingsverordening i.c. de vereiste zorgplicht inzake de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 3.2.5).

Via het landschaps- / inrichtingsplan (zie elders) en onderhavig bestemmingsplan is e.e.a. nader geborgd en ingevuld.

Conclusie

De ontwikkelingen voor locatie A en B zijn in lijn c.q. niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Er is sprake van een uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied. Er wordt voldaan aan de gestelde eisen op grond van artikel 3.60 respectievelijk 3.71 van de IOV.

Onderhavig initiatief is in samenspraak met de gemeente Veldhoven tot stand gekomen, waarbij overleg met de omgeving heeft plaatsgevonden c.q. rekening is gehouden met elkaars belangen. Het initiatief leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat van de woonkern Oerle en draagt bij aan het toekomstbestendig maken van een Veldhovens bedrijf. Er wordt 'gebruik gemaakt' van reeds bestaande planologische rechten. Ter verduidelijking van de bestaande activiteiten van het bedrijf in combinatie met een beperkte uitbreiding, zijn de activiteiten in de begripsbepaling c.q. planregels nader vastgelegd. Op grond van de Interim omgevingsverordening zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2.6 Verantwoording artikel 3.77 / 3.9 Interim omgevingsverordening

Alvorens wordt ingegaan op de nadere verantwoording zijn onderstaande relevante artikelen opgenomen.

Artikel 3.77 luidt:

Artikel 3.77 toepassing van kwaliteitsverbetering landschap

Als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, is voldaan aan de verplichting bedoeld in [artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap](#).

Artikel 3.9 luidt:

Een elementair aspect bij planologische ingrepen op basis van de Interim Omgevingsverordening is – in navolging van de lijn van de Verordening Ruimte 2014 - de zogenaamde investeringsmaatregel c.q. zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, opgenomen in paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, en in het bijzonder artikel 3.9 (zie bovenstaand).

De 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelingsruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke-/landschappelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten (fysieke verbetering).

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de verordening (artikel 3.9, lid 2) dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en dat afspraken uit het regionaal overleg worden nagekomen.

Per 1 november 2011 is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze handreiking bevat een leidraad waarbij de "waardevermeerdering" welke ten gevolge van de planologische wijziging kan optreden, zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd kan worden. De gemeenten hebben de taak om bij ontwikkelingen toe te zien op de zorgplicht.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#), worden nagekomen.*

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in [afdeling 5.4 Regionaal samenwerken](#).

De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Zuidoost Brabant. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is artikel 3.9 altijd van toepassing.

Bij niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is de tegenprestatie gerelateerd aan de impact:

- categorie 1: geen impact : *geen tegenprestatie*
- categorie 2: beperkte impact: *landschappelijke inpassing*
- categorie 3: grote impact: *berekende kwaliteitsverbetering van het landschap*

Dit onderhavig initiatief, zijnde primair een vormverandering van reeds bestaande bestemmingsvlakken c.q. wijzigingen van gebruik / activiteiten van een bestaand bedrijf (agrarisch / niet-agrarisch bedrijf), is als een categorie 2 aan te merken. Op grond van de basisinspanning, zoals vastgelegd in de notitie Toepassingsbereik, geldt in dit geval dat er sprake dient te zijn van robuuste landschappelijke inpassing.

De 'Kempen-gemeenten' hebben voor de regio de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (24 augustus 2012) vastgesteld. Met deze notitie is bij de uitwerking van dit plan rekening gehouden.

In hoofdstuk 4 wordt nader op voornoemde ingegaan.

Conclusie

Het initiatief is aan te merken als een ontwikkeling met 'beperkte impact' op de ruimtelijke kwaliteit. Middels de landschaps-/inrichtingsplannen (zie bijlage 1 en 2 bij de Planregels) is per locatie, met in achtname van de beleidsregels i.c. de landschapsinvesteringsregeling zorg gedragen voor een degelijke landschappelijke inpassing i.c. voldaan en afdoende invulling gegeven aan het gestelde in artikel 3.9 juncto 3.77 van de Interim omgevingsverordening. Middels een voorwaardelijke verplichting is de inrichting, het beheer en behoud van de ruimtelijke kwaliteit feitelijk, juridisch en planologisch geborgd. De financiële verantwoording is middels een tussen initiatiefnemer en de gemeente Veldhoven afgesloten anterieure overeenkomst vastgelegd.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Voor het plangebied (locatie A en B) zijn diverse gemeentelijke (ruimtelijke) structuurvisies, nota's en bestemmingsplannen relevant. Onderstaand zijn alleen de beleidsdocumenten waarmee rekening moet worden gehouden opgenomen.

3.3.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' is vastgesteld op 3 juni 2009. De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. De structuurvisie is koersbepalend in het zoeken naar oplossingen. In de structuurvisie zijn de grote ruimtelijke ingrepen, zoals de nieuwbouwwijk Zilverackers en bedrijventerrein Habraken, vastgelegd. Ook staan de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur in grote lijnen beschreven. De structuurvisie richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorpse sfeer niet aantasten. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en de bestaande dorpsgebieden. Binnen de grenzen van de bebouwde kom is ruimte voor intensivering, mits dat gebeurt met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke context.

Conclusie

Voor locatie A wordt niet voorzien in nieuwbouwwontwikkelingen. De bestaande structuur van de kavel blijft nagenoeg behouden. De vormverandering van het perceel waarbij de bedrijfsoppervlakte van circa 5.000 m² behouden blijft en het omzetten van de bedrijfswoning naar een woonbestemming, waarbij specifiek aandacht is voor de goede omgevingskwaliteit en de landschappelijke inpassing nabij het perceel zijn in overeenstemming met de lijn van de gemeentelijke structuurvisie.

Voor locatie B is sprake van een vormwijziging van een reeds planologisch toegekende oppervlakte. De bouwmogelijkheden blijven behouden c.q. gelijk. Tevens wordt voorzien in een landschappelijke inpassing. Van strijdigheid met de visie is geen sprake.

3.3.2 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

Het ambitiedocument is op 14 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Het document vervangt de huidige welstandsnota uit 2008 en kan in het kader van de Omgevingswet worden gezien als een opmaat naar de toekomstige Omgevingsvisie.

Het ambitiedocument geeft richting aan het ontwikkelen en behouden van een aantrekkelijke bebouwde leefomgeving in Veldhoven. Het document biedt actuele handvatten hoe de gemeente wil sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Bij de uitvoering van dit plan wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en het optimaliseren van de (bebouwde) leefomgeving. De ontwikkeling is niet confronterend met het ambitiedocument.

3.3.3 Economische Visie Veldhoven (hoofdlijnen)

De gemeente heeft in 2015 een economische Visie opgesteld, waarin het 'samen maken van de economie' centraal staat. De visie is op hoofdlijnen en bevat een vijftal overkoepelende thema's. De visie is 'flexibel' c.q. 'beweegt' mee met de maatschappelijke- en economische ontwikkelingen.

Belangrijke relevante elementen uit de visie zijn:

- ❖ Veldhoven is een werkgemeente, er zijn meer arbeidsplaatsen dan eigen beroepsbevolking.
- ❖ Nieuwe bedrijfsconcepten, die het economisch klimaat versterken krijgen de kans.
- ❖ Ook startende ondernemers en kleinschalige bedrijven krijgen ruimte en ondersteuning om zich te ontwikkelen en te bestendigen.
- ❖ Economische groei van bedrijven wordt gefaciliteerd, bij voorkeur op de huidige locatie.

Conclusie

De locaties A en B zijn bestaande bouw-/bestemmingsvlakken voor een fysiek aanwezig lokaal Veldhovens bedrijf. Door vormverandering van de percelen, waarbij de oppervlakte van de bedrijfspercelen gelijk blijft, en het nader duiden van de plan-/gebruiksregels wordt bijgedragen aan het behoud en ontwikkelen van werkgelegenheid, vitaliteit van het landelijk gebied, een duurzame- en circulaire economie, versterken van het economisch klimaat en verder toekomstbestendig maken van de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer.

3.3.4 Werkprogramma leefomgevingskwaliteit

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet (2021) heeft de gemeente Veldhoven in relatie tot de (gemeentelijke) opgaven inzake het behoud en verbetering van een goede leefomgevingskwaliteit een Werkprogramma leefomgevingskwaliteit opgesteld en vastgesteld (2017).

In het Werkprogramma zijn een vijftal thema's opgenomen: Duurzame ruimtelijke ontwikkeling, energie, bewustwording, materialentransitie en wettelijke taken. Per thema zijn de ambities, de koers en een activiteitenoverzicht opgenomen, waarbij ook de actuele stand van zaken (in 2017) is weergegeven. Streven is om meer regie te gaan voeren en partijen in de samenleving te stimuleren om meer de eigen verantwoordelijkheid te nemen. Per activiteit is aangegeven welke rol de gemeente op zich neemt.

Conclusie

Locatie A betreft een bestaande bedrijfslocatie inclusief (bedrijfs-)woning in het bebouwingslint. Onderhavig initiatief ziet – voor locatie A – op vormverandering inclusief een (beperkte) afname van de bedrijfsoppervlakte. De woning is een bestaand vergund bouwwerk welke passend is in het bebouwingslint c.q. de historische structuur aan de Oude Kerkstraat. Er is 'slechts' sprake van een planologische omzetting en niet van bouwkundige wijzigingen of ingrepen.

Locatie B is een solitair gelegen locatie / bestemmingsvlak in het landelijk gebied. Dit initiatief leidt niet tot het oprichten van een (bedrijfs-)woning. Bedrijfsbebouwing is reeds aanwezig en planologisch is voorzien in uitbreiding / toename van bebouwing.

Bij de inrichting van het landschap c.q. de ruimtelijke kwaliteit dient aandacht te zijn voor het beleid uit het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'. In dit bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4) is dit uitgewerkt.

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente. Voor het behalen van de ambities op het gebied van duurzaamheid is de gemeente afhankelijk van de samenleving als geheel. Een concrete invulling van de duurzaamheidsmaatregelen die initiatiefnemer zal gaan nemen is nog niet bekend. Dit zal bij de uitwerking van het initiatief (w.o. gebruik duurzaam materiaal, opvang en hergebruik terrein-/hemelwater, leveren groenmateriaal t.b.v. biomassa, reductie brandstofverbruik, etc.) met inachtneming van de aspecten uit het duurzaamheidsprogramma nader worden uitgewerkt.

Het initiatief draagt bij aan behoud en toekomstbestendig maken van een Veldhovens bedrijf inzake onder andere werkgelegenheid en economische drager. De leefbaarheid en omgevingskwaliteit nabij locatie A wordt verbeterd, mede door het verlagen van de milieucategorie.

De aanpak van de wijze waarop deze ontwikkeling tot stand is gekomen is in lijn met de werkwijze die de nieuwe Omgevingswet beoogd en sluit aan bij de nieuwe manier van werken van de gemeente Veldhoven.

Deze ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met het beleid zoals opgenomen in voormelde structuurvisies of programma's.

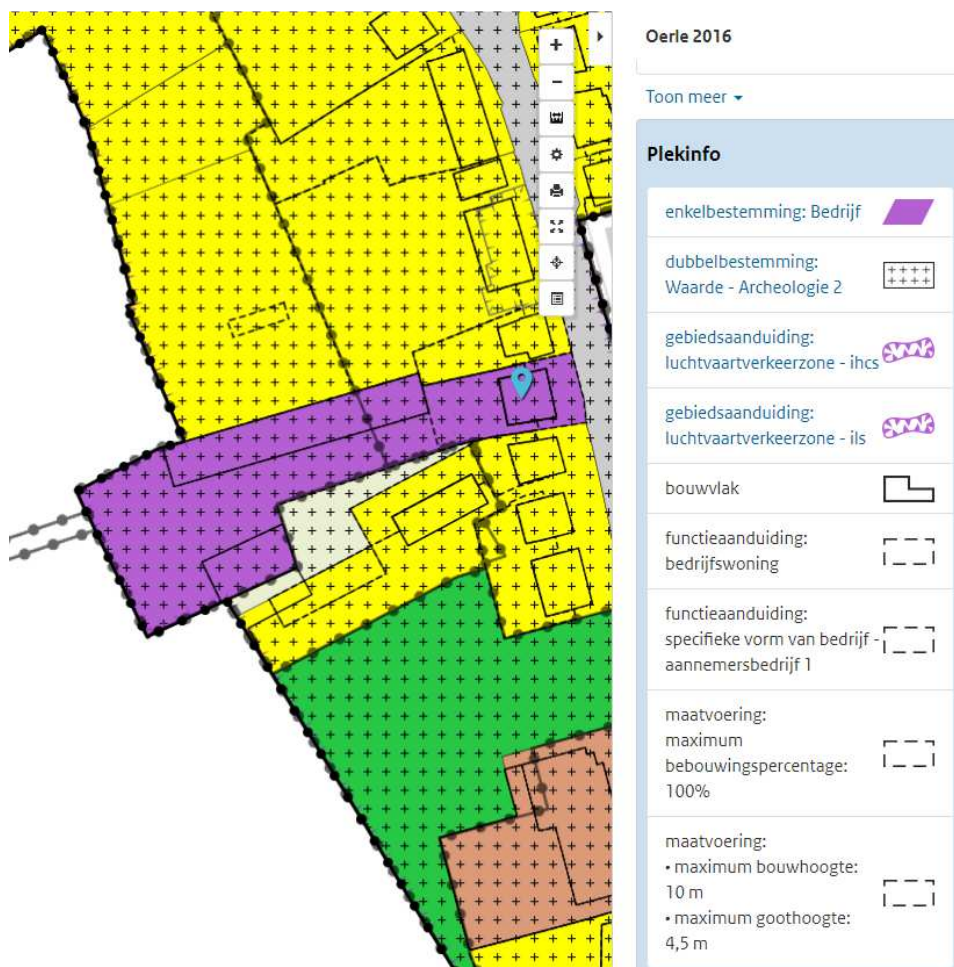
3.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de afzonderlijke locaties zijn meerdere bestemmingsplannen van toepassing.

3.4.1 Bestemmingsplan Oerle 2016

Locatie A ligt nagenoeg geheel binnen het bestemmingsplan Oerle 2016 en (voor een gedeelte) in bestemmingsplan Buitengebied 1973 (zie 3.4.2), zie figuur 11. Het bestemmingsplan 'Oerle 2016' is op 21 februari 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven.

Aan het perceel is de enkelbestemming Bedrijf, ex. Artikel 4, toegekend, met de aanduiding 'aannemersbedrijf – 1', zijnde: "een aannemersbedrijf van grond- en sloopwerk, gladheidsbestrijding, groothandel in zand en grind, verhuur van wegenbouw- en landbouwmachines en containers, loon-, land- en akkerbedrijf, fouragehandel, opslag, bewerking en handel in sloop-/bouwmaterialen, wegen- en waterbouwwerken en cultuurtechnische werkzaamheden, alsmede het kweken van agrarische producten en het houden van en handelen in varkens, paarden en rundvee";



figuur 11: Verbeelding Oude Kerkstraat 35 – Bp Oerle 2016

Naast de enkelbestemming geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' en 'luchtvaartverkeerzone – ils'. Voor het realiseren van bedrijfsbebouwing zijn specifieke bouwvlakken opgenomen, welke 100% bebouwd mogen worden met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

Voor de 'bliksemschicht', zijnde de gronden ten zuiden van de bedrijfsbestemming – grenzend aan Oude Kerkstraat 31, geldt de enkelbestemming Agrarisch – Kernrand, ex artikel 3.

Een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid welke de mogelijkheid biedt om de vorm van het bedrijfsperceel te wijzigen óf om de bedrijfswoning om te zetten naar een woonbestemming is niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

3.4.2 Buitengebied 1973 / Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35

De gronden aan de westzijde van locatie A welke in de beoogde situatie bestemd zijn / worden als Agrarisch-Kernrand met de nadere aanduiding 'landschappelijke inpassing' zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1973 bestemd als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde".

Voor de achterontsluitingen naar de rotonde Oersebaan en de Zandoerleseweg geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35', zoals vastgesteld op 15 december 2015. Dit bestemmingsplan blijft van kracht. Deze ontsluitingen en de ontsluiting via de Oude Kerkstraat blijven behouden.

3.4.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 / 1e herziening

Voor locatie B (Grote Aard 31 – 33) geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', welke is vastgesteld op 15 december 2009, als vigerend bestemmingsplan, terwijl eveneens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening' (onherroepelijk, vastgesteld op 11 februari 2014) van toepassing is.

Voor locatie B is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden' (ex. Artikel 5) van toepassing. Op basis van deze bestemming mag een agrarische bedrijfsuitoefening plaatsvinden en is de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden' (initiatiefnemer exploiteert eveneens een land-/akkerbouwonderneming (De Crom Agro)) opgenomen.

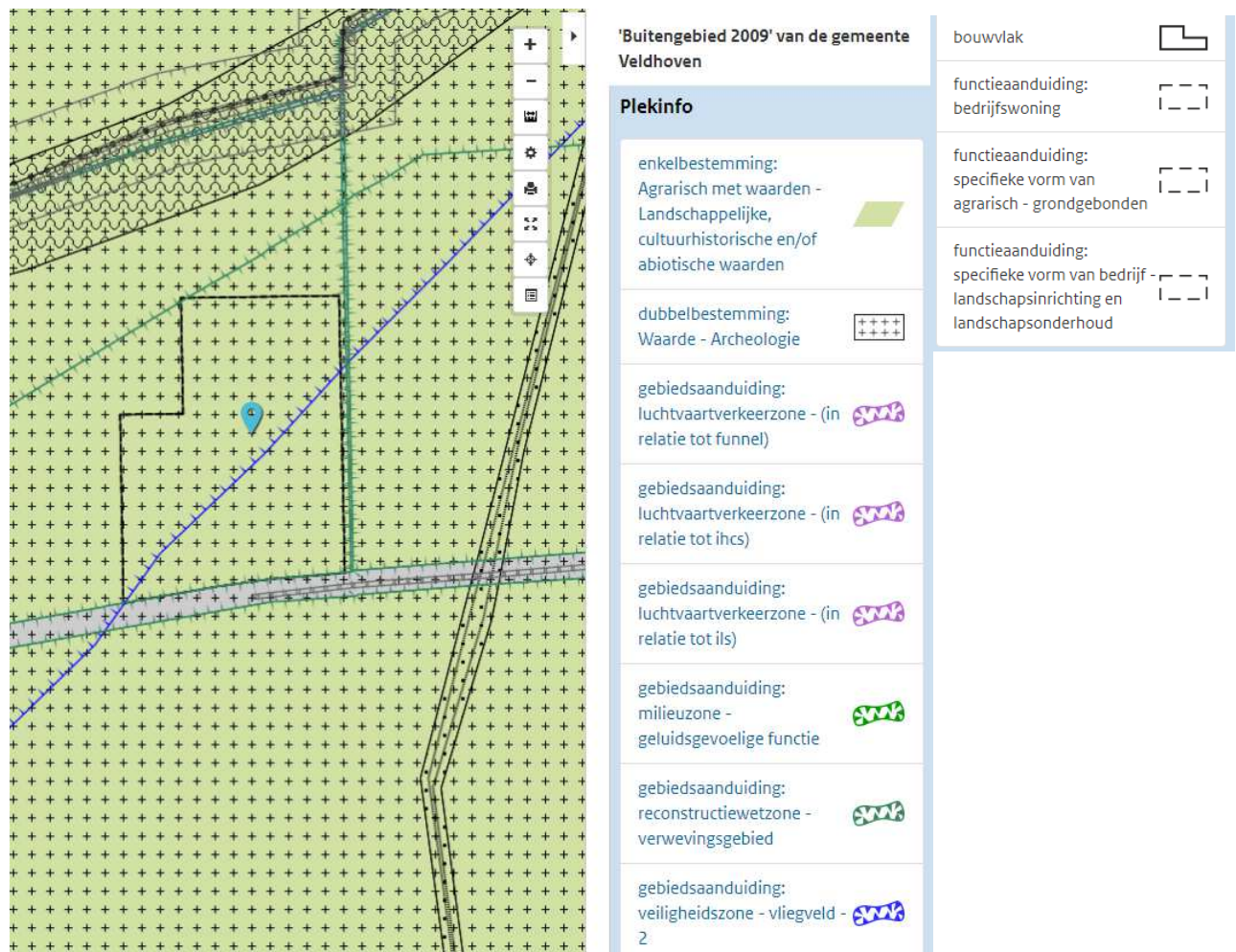
Ook geldt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landschapsinrichting en landschapsonderhoud'. In de voormelde '1e herziening', vastgesteld op 11 februari 2014, van het vigerende bestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen: "Bedrijf gericht op landschapsinrichting en landschapsonderhoud: een bedrijf, waarbij op een andere locatie dan waar het bedrijf gevestigd is onder andere grond- en cultuurtechnische werkzaamheden worden uitgeoefend en op de locatie van het bedrijf zelf onder andere opslag, stalling, onderhoud en gebruik van materieel en materialen ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt en opslag, be- en/of verwerking van producten die vrijkomen dan wel nodig zijn ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten".

Naast de enkelbestemming geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie en diverse gebiedsaanduidingen, zijnde:

- ❖ luchtvaartverkeerzone – (in relatie tot funnel)
- ❖ luchtvaartverkeerzone – (in relatie tot ihcs)
- ❖ luchtvaartverkeerzone – (in relatie tot ils)
- ❖ milieuzone – geluidsgevoelige functie
- ❖ reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- ❖ veiligheidszone – vliegveld – 2 (deels van toepassing)

Het gehele perceel van 1,5 hectare is als bouwvlak aangemerkt met een nadere functieaanduiding 'bedrijfswoning'.

Zie figuur 12 voor een weergave van de verbeelding.



figuur 12: Verbeelding Bp Buitengebied 2009 – Grote Aard 31 - 33

Conclusie

De bestaande activiteiten van initiatiefnemer zijn voor locatie A en B planologisch reeds vastgelegd. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt planologisch invulling gegeven aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (zie paragraaf 2.3).

3.5 Overig relevant ruimtelijk beleid

Naast het provinciale - en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende het plangebied.

Hierbij hebben de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Wet Natuurbeschermingswet (w.o. Flora – en Faunawet), de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en dergelijke. De planologische gevolgen van de hiervoor genoemde regelgeving zijn in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt.

3.5.1 Wet Milieubeheer / Activiteitenbesluit

Inzake de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) wordt door het bedrijf voldaan. Initiatiefnemer is een bedrijf waarop qua aard van de activiteiten en benodigde voorzieningen het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) in beginsel van toepassing is.

Voor zover er sprake is van activiteiten welke niet passend zijn binnen het Activiteitenbesluit is een omgevingsvergunning type C-inrichting benodigd. Voor locatie A is een omgevingsvergunning milieu verleend (na controle door ODZOB beschouwd als milieumelding op grond van het Activiteitenbesluit).

De activiteiten voor locatie B vallen nu – milieukundig - (nog) onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit. Vanwege de aard, omvang en soort activiteiten (waaronder de inname van stoffen / goederen via / van derden, de mate / capaciteit inzake opslag, overslag en bewerken (w.o. maximaal 4x per jaar het breken van puin / steenachtig materiaal) van grond-, bouw-, afvalstoffen) is een omgevingsvergunning type C benodigd / relevant. Planologisch worden de kaders vastgelegd om in de milieukundige aspecten, middels een omgevingsvergunning milieu, te kunnen voorzien.

4 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

De beoogde planologische wijzigingen van locatie A en B (plangebied) hebben een directe relatie tot de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan in relatie tot het plangebied nader aan de orde gesteld.

4.1 Ruimtelijk

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing is onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

4.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig

Op grond van dit bestemmingsplan worden er geen nieuwe – of extra bouwmogelijkheden gerealiseerd. De bestaande bouwregels en voorwaarden worden gecontinueerd. Het plan richt zich op het gebruik van de gronden en de inrichting c.q. wijziging van activiteiten op onbebouwd terrein (binnen bestemmingsvlak). Indien bebouwing opgericht wordt, zal de nadere toetsing inzake bouwkundige eisen en welstand, beoordeeld dienen te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het plangebied is gelegen in de nabije omgeving van Vliegbasis Eindhoven. In dit kader zijn de diverse beschermingszones van het vliegveld van toepassing op het plangebied. De van toepassing zijnde regels / aanduidingen zijn in hoofdstuk 3 opgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in andere bouwmogelijkheden dan reeds in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen c.q. begrenst, zodat een nadere toetsing op dit onderdeel voor onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde is.

Voor de op te richten keerwanden / erfafscheiding op locatie B is een verleende omgevingsvergunning van toepassing.

4.1.2 Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke – en stedenbouwkundige aspecten wordt verwezen naar de als bijlagen bij de regels opgenomen landschaps- en inrichtingsplannen van CinCera B.V.

Met inachtneming van het bepaalde in de gemeentelijke structuurvisie (ambitiedocument) en het gestelde op grond van de provinciale Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.1) en de interim omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.3) zal het plangebied (locatie A en B) worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing c.q. een bijdrage moeten leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor locatie A zijn – in afstemming met de directe omwonende – afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing c.q. het realiseren van het openhouden van zichtlijnen (zie bijlage bij de regels; Landschapsplan Oude Kerkstraat 35). In het inrichtingsplan Grote Aard (bijlage bij de regels) is de nadere uitwerking van de groenzones voor locatie B aangegeven.

Rekening wordt gehouden met de gebiedseigen kenmerken (open landbouwstructuur (locatie B) / bebouwingslint (locatie A), inheemse beplanting alsmede de relatie tussen afscherming van de bouwmassa en openheid van gebied.

Voor locatie B wordt in relatie tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zorggedragen voor onder andere een aarden wal met opgaande beplanting (bomen) en struiken (oostzijde), zodat sprake is van landschappelijke inpassing, maar ook zicht op de locatie alsmede milieurelevante uitstraling naar de omgeving beperkt c.q. geminimaliseerd wordt.

4.2 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten. De relevante aspecten voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

De bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer (locatie A en B) zijn als volgt te rubriceren op grond van de VNG Brochure milieuzonering en bedrijven:

<i>SBI</i>	<i>activiteit</i>		<i>afstand</i>
- 012 / 015	Landbouwonderneming (open teelt / houden van vee)	2	30 mtr
- 016	Dienstverlening t.b.v. landbouw (loonbedrijf) (b.o. > 500 m ²)	3.1	50 mtr
- 024	Dienstverlening aan bosbouw (w.o. opslag groenmaterieel)	3.1	50 mtr
- 8130	Landschapsverzorging	3.1	50 mtr
- 4312	Grondverzet (bouwbedrijven / aannemers algemeen; b.o. > 2.000 m ²)	3.2	100 mtr
- 4311	Slopen van bouwwerken	3.1	50 mtr
- 773	Verhuur van machines / werktuigen	3.1	50 mtr
- 46735	Groothandel in zand en grind > b.o. 200 m ²	3.2	100 mtr
- 381	Handelingen met afval	3.1	50 mtr

Overeenkomstig de vigerende omgevingsvergunning milieu /-meldingen en feitelijke activiteiten voert initiatiefnemer ook activiteiten uit inzake calamiteitendienst (24 uur service) en gladheidsbestrijding. Deze activiteiten zijn verdisconteerd in voormelde activiteiten. Dit geldt eveneens voor het uitvoeren van reparatie / onderhoud / service en stalling van materieel en materiaal e.d. binnen de inrichtingen.

Gezien de aard van de activiteiten van het bedrijf én de omvang van de bedrijfslocaties A en B van respectievelijk 5.000 én 15.000 m² is voor beide locaties tenminste de milieucategorie 3.1, uitgaande van de richtlijn / VNG-brochure, van toepassing. Vanwege de activiteiten 'groothandel in zand en grind' én 'grondverzet (bouwbedrijven / aannemers algemeen b.o. > 2.000 m²)' in casu de planologische- en milieukundige rechten welke 'rusten' op locatie A is een milieucategorie 3.2 van toepassing, en geldt een richtafstand tot de omgeving van 100 meter. Deze zonering 'overlapt' een groot deel van het bebouwingslint c.q. woongebied van Oerle / Oude Kerkstraat.

Dit bestemmingsplan voorziet voor locatie A in het 'afwaarderen' van het bedrijfsonderdeel 'groothandel in zand en grind'. Hiermee wordt de richtafstand gerelateerd aan deze activiteit op locatie A planologisch teruggebracht van 100 naar 50 meter (van milieucategorie 3.2 naar 3.1).

Voor locatie B is in navolging van de bestaande activiteiten en gezien de van toepassing zijnde functieaanduiding sprake van onder andere een grondverzetbedrijf en (grootschalige) opslag en bewerken van stoffen/goederen (zoals zand, grond, puin, e.d.), waarbij op grond van de indeling van milieucategorieën de categorie 3.2 (richtafstand 100 meter) aan de orde is. Het planologisch toevoegen van de aanduiding 'groothandel' aan locatie B is niet gewenst, echter de feitelijke – ondergeschikte – activiteiten (zoals het innemen, ontvangen van of leveren van stoffen/goederen aan/door derden) dienen, als onderdeel van de bestaande activiteiten op een passende wijze planologisch geborgd te worden. Dit geldt sec ook voor het omzetten van steenachtig materiaal/puin naar een bouwstof voor nuttige toepassing middels de inzet van (mobiele) breekinstallatie, als zijnde een incidentele activiteit van maximaal 4x per jaar. Gezien de ondergeschikte functies én de incidentele activiteit (breken van puin) wijzigt de milieucategorie i.c. de aan te houden afstand (100 meter) niet. Feitelijk dient derhalve wel getoetst te worden of sprake is / blijft van een goede ruimtelijke ordening.

De huidige afstand tussen de grenzen van de bestemmings-/bouwvlakken van locatie B en het dichtstbijzijnde gevoelige object (Grote Aard 25), ten oosten van de inrichting, bedraagt 170 meter en is feitelijk groter dan de in acht te nemen afstand van 100 meter op grond van de VNG-brochure. De afstand tussen de plaats waar de feitelijke activiteiten (inname/levering / opslag / bewerking / etc.) plaats zullen vinden en het gevoelige woonobject is groter (> 170 meter). Bij een aanvraag omgevingsvergunning milieu (type C-inrichting) zal milieutechnisch een nadere verantwoording aan de orde zijn.

Door de eveneens beoogde wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak voor locatie B worden de afstanden tot gevoelige woonobjecten zelfs relatief groter.

- verkeersaantrekkende werking

De verkeersafwikkeling van het bedrijf bestaat in hoofdzaak uit het verlaten van de locaties in de ochtend, voor het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie van opdrachtgever én aan het eind van de dag terugkeren naar de inrichting. Afhankelijk van de werkzaamheden én het soort in te zetten machines/werktuigen of het laden of lossen van goederen/stoffen komen de voertuigen ook gedurende de tussenliggende periode op de bedrijfslocaties (heen en weer).

Een deel van de verkeersbewegingen van en naar de inrichtingen bestaat uit lichte voertuigen, zoals personenauto's en bedrijfsauto's. De andere bewegingen zijn gerelateerd aan zwaardere bronnen zoals vrachtwagens (al dan niet met aanhangers), landbouwtractoren of graafmachines, zelfrijdende werktuigen (MMBS) en dergelijke.

Gezien de kortstondige momenten van aan- en afvoerbewegingen bestaat de geluidsbelasting naar de omgeving, alsmede de mogelijke verkeersbelemmering voor de overige weggebruikers, uit kortstondige periodes en momenten. Door goede (reeds aanwezige) gedragsregels ten aanzien van het rijden op de openbare weg, zijn adequate maatregelen genomen om belemmering en verkeersonveilige situaties, zoveel als mogelijk, te voorkomen.

Door het 'verplaatsen' van een deel van de activiteiten van locatie A naar B zal er een wijziging in de verkeersbewegingen plaatsvinden. Voor locatie A betreft dit een (beperkte) afname van verkeersbewegingen via de zogenaamde 'achterontsluitingen'. De overlast, welke voor Oerle reeds verminderd is door gebruikmaking van deze achterontsluitingen, zal derhalve relatief weinig afnemen. Voor locatie B zal sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zijn in hoofdzaak gerelateerd aan de eigen bedrijfsactiviteiten c.q. worden uitgevoerd met eigen voertuigen (tractoren, vrachtwagens, graafmachines, shovels, etc.), echter ook derden (bedrijven / particulieren) zullen de locatie aandoen voor brengen of halen van goederen / stoffen (handel).

Voor locatie A is sprake van circa 32 voertuigbewegingen door zware bronnen en circa 20 bewegingen van lichte bronnen (per etmaal) overeenkomstig de vigerende omgevingsvergunning milieu. Aangezien de op-/overslagactiviteiten nu op locatie A plaatsvinden, is er veelal sprake van volle vrachten / transporten. Na onderhavige planologische wijzigingen zullen de verkeersbewegingen op locatie A voornamelijk uit transportbewegingen (met lege c.q. niet geladen transportmiddelen) bestaan en voor locatie B voornamelijk uit 'gevulde' transporten (aan- / afvoer van stoffen, goederen). De op-/overslagcapaciteit neemt voor locatie B relatief gezien weliswaar toe, maar leidt niet tot onevenredige toename c.q. verkeersaantrekkende werking (van derden). De vergunde/gemelde verkeersbewegingen (zware bronnen) voor locatie B bedragen 60 per etmaal.

Gezien de afstand van locatie B tot omliggende geluidgevoelige objecten is het aannemelijk, ook indien er sprake is van enige toename, dat aan de relevante geluidsgrenswaarden van het Activiteitenbesluit / Wet geluidhinder wordt voldaan.

Binnen de inrichting(en) vinden geluidveroorzakende activiteiten plaats, zoals manoeuvreren, stalling voertuigen, activiteiten in de werkplaats, handelingen inzake op- en overslag en be-/verwerken van grond, steenachtig materieel, groen en afvalstoffen (laden, lossen, zeven, mengen, versnipperen/verkleinen, sorteren, e.d.). Zo is het bijvoorbeeld toegestaan (vergund) om een shovel / graafmachine, gerelateerd aan de werkzaamheden op het buitenterrein (laden, overslag, bewerking, e.d.) voor locatie A gedurende 10,5 uur per dag uit te voeren. Milieutechnisch zijn deze activiteiten in beginsel geborgd via het Activiteitenbesluit of de vigerende omgevingsvergunning milieu zoals opslag en behandelen (zeven en versnipperen/composteren) en onder andere calamiteiten, alsmede de daarmee gepaard gaande normen/eisen voor bodem, lucht, stof, geur en geluid. Indien er – voor locatie B - sprake is van een omgevingsvergunning milieu kunnen aan de vergunning specifieke (geluids-)voorschriften worden verbonden.

Afgezien van de handelingen (laden/lossen, op-/overslag en be-/verwerking) is de duur van de overige activiteiten binnen de inrichting(en) dagelijks relatief beperkt, bestaande uit het starten van de voer-/werktuigen/machines, verlaten locatie(s), aankomst op locatie(s), voorbereidende werkzaamheden volgend werk (bijv. aan-/afkoppelen machines of parkeren), etc. Reparatie, onderhoud en service aan machines/voer- en werktuigen zullen voornamelijk

in de werkplaats plaatsvinden. Deze werkzaamheden vinden grotendeels in een afgesloten ruimte plaats. De geluidsbelasting is daarbij relatief beperkt, circa 75 dB(A).

Voorvoemde is ook herleidbaar op grond van de VNG-brochure. Voor agrarische activiteiten is ten aanzien van het aspect 'geluid' de aanduiding C – van continu – opgenomen. Kortom de geluidsintensiteit kan dag en nacht plaatsvinden. Voor de activiteit 'loon- en verhuurbedrijven' is deze aanduiding niet opgenomen.

Voor locatie A zal bijvoorbeeld de inzet van de loader/graafmachine afnemen (vanwege het feit dat de opslagcapaciteit voor zand met 2.000 m³ verlaagd wordt). Voor locatie B zal de inzet toenemen, maar niet leiden tot een continue (24-uurs) inzet van machines/materieel. Werkzaamheden gerelateerd aan calamiteiten of gladheidsbestrijding bestaan uit piekmomenten.

Conclusie

Er is geen sprake van een (onevenredige) verkeersaantrekkende werking. De verkeersbewegingen zijn in hoofdzaak verbonden aan de aard en omvang van de (eigen / bestaande) bedrijfsactiviteiten. Voor locatie B zal sprake zijn van een (beperkte) toename aan verkeersbewegingen c.q. van verkeersaantrekkende werking (bijv. derden). Gezien de aard van het gebied en de omgeving en de inrichting van de wegen is enige toename aanvaardbaar.

Voor locatie A is sprake van een afname, hetgeen direct leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit van 'Oerle'.

De VNG-brochure (2009) kent een index voor verkeersaantrekkende werking. Voor loon-/verhuurbedrijven groter dan 2.000 m² (bedrijfsoppervlak) is een aanduiding "2": potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking opgenomen.

- Toetsingscriteria overig

In relatie tot de bedrijfsactiviteiten is bovenstaand voornamelijk een toetsing uitgevoerd in relatie tot het aspect 'geluid'. Een afweging op grond van 'geur', 'stof' en 'gevaar' is eveneens evident. Gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten is 'geur' en 'gevaar' niet relevant. Binnen de inrichting(en) vinden geen processen of activiteiten plaats met een relevante geur- of gevaarcomponent. Voor zover wel aan de orde (bijv. opslag brandstof / opslag groenmaterieel) wordt voldaan aan de daartoe relevante regelgeving qua opslageisen en bijvoorbeeld brandveiligheid. Daarnaast zijn de werkelijke afstanden tot relevante gevoelige objecten vele malen groter dan de richtafstand (10 meter t.b.v. geur / gevaar).

In relatie tot het aspect 'stof' is op grond van de VNG –brochure een richtafstand, gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten van 30 meter, opportuun. In relatie tot de opslag van zand/grond is eveneens de NER van toepassing. Gezien de ligging van locatie B ten opzichte van de omgeving is de kans dat het verspreiden van stof, welke zal leiden tot onevenredige beperking van het woon- en leefklimaat voor de omgeving miniem (gezien de afstand tot derden). Tevens zorgt initiatiefnemer voor maatregelen om stofhinder te voorkomen (keerwanden, landschappelijke inpassing, mogelijkheden tot nathouden van stuifgevoelige stoffen, e.d.). Milieutechnisch zijn de eisen op grond van de milieuregelgeving van toepassing.

Voor locatie A neemt de mate van opslag van stuifgevoelige stoffen af, hetgeen een gunstig effect heeft op de omgeving c.q. de woonkern Oerle.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan de afstandseis van de overige toetsingscriteria kan worden voldaan. En dat door onderhavige wijzigingen geen sprake is van een onevenredige aantasting van de (bestaande) goede ruimtelijke ordening of inbreuk op het woon- en leefklimaat (fysieke leefomgeving).

4.2.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming of ten gevolge van de vereisten op grond van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) kan een onderzoek van de bodemgesteldheid een vereiste zijn.

Het bedrijf is een zogenaamde type B-inrichting conform de melding Activiteitenbesluit. Voor de activiteiten van het bedrijf (zoals op-/overslag en handelingen van grond-, bouwstoffen, grond, grind of groenmateriaal e.d.) kan aansluiting worden gezocht bij de voorschriften uit het Activiteitenbesluit c.q. een omgevingsvergunning milieu. Op grond van dit

besluit zijn, voor zover van toepassing, bodembeschermende maatregelen voorgeschreven. Voor parkeren/stallen van voertuigen/materieel of opslag van niet-significant bodembedreigende stoffen kan volstaan worden met een kerende vloer of - voorziening. Voor een wasplaats of tankplaats is een vloeistofdichte vloer in beginsel een vereiste.

Voor locatie A zijn in 1995 en 2009 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Aangezien dit bestemmingsplan niet leidt tot een verandering in de aard van de – bodembedreigende – activiteiten voor locatie A is het niet relevant om derhalve een nieuw, nader of aanvullende bodemonderzoek uit te voeren.

Voor locatie B is eveneens een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd per september 2010 door Ascor Project Management te Ulvenhout (PM 4180009), zie bijlage 1. Uit de resultaten blijkt dat er zowel in de onder- als bovengrond geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen.

De wijziging van het bestemmingsvlak voor locatie B en de herinrichting c.q. het gebruik van het perceel (waaronder geen nieuwbouw met langdurige verblijfsfunctie) zijn niet van dien aard, dat het uitvoeren van een nader of aanvullend verkennend bodemonderzoek opportuun is voor het doorlopen van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Inzake de milieumelding of omgevingsvergunning milieu kan het uitvoeren van een milieutechnisch bodemonderzoek wel relevant zijn.

Opgemerkt wordt dat het bodemonderzoek is uitgevoerd, ter plaatse van de locaties waar men toen dacht dat de panden gebouwd zouden worden. De huidige ligging is niet hetzelfde, echter zijn er geen bodemverontreinigingen aangetoond. Dit plan voorziet in een vormwijziging en nadere duiding van bedrijfsactiviteiten (geen wijziging van bestemming), zodat in dit kader geen aanvullend bodemonderzoek benodigd is.

Onderhavige planologische wijziging heeft geen directe relatie met milieurelevante activiteiten met een dusdanig bodemrisico dat een verkennend bodemonderzoek vereist is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering ter realisatie van dit plan.

4.2.3 Geluid / Mobiliteit

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderhavig plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Op beide percelen zijn reeds (bedrijfs-) woningen aanwezig, welke behouden blijven. Ook de bestaande ontsluitingsmogelijkheden van beide locaties blijven gelijk / behouden.

Van relevante verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Enkele medewerkers komen met de auto 'naar de zaak'. De verkeersbewegingen zijn gerelateerd aan de 'eigen' bedrijfsactiviteiten of derden met soortgelijk materieel. Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein aanwezig.

Voor locatie A is in 2009 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De aard en omvang van de activiteiten inzake de groothandel zand en grind (opslag zand) wordt planologisch 'afgevaarderd', zodat de intensiteit van geluidrelevante activiteiten relatief afneemt. Voor locatie B is sprake van een toename van geluidsrelevante activiteiten binnen de inrichting. Gezien de afstand tot geluidgevoelige objecten (> 100 meter) is het niet aannemelijk dat het onderdeel geluid (zie ook onderdeel 'vliegbasis Eindhoven') leidt tot onevenredige aantasting van het woon – en leefklimaat ofwel het niet kunnen voldoen aan de geluidswaarden van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek kan een vereiste zijn inzake milieukundige wijzigingen (Wet milieubeheer), echter staan de uitvoering van dit plan niet in de weg.

- Industrielawaai

In de directe nabijheid zijn geen industrieterreinen of spoorwegen aanwezig. Een nadere toetsing aan industrie- of spoorweglawaai is gezien de ligging van het plangebied niet relevant.

- Vliegbasis Eindhoven : *Geluidcontour grondgebonden geluid*

Vliegbasis Eindhoven is vanwege het grondgebonden geluid een gezoneerd bedrijventerrein: een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder. De 50 dB(A) zonegrens ligt voor locatie A buiten de plangrens van dit bestemmingsplan en levert dus geen beperkingen op. Locatie B ligt – vanwege de ligging in het verlengde van de start-/landingsbaan – wel binnen de zonegrens. Aangezien dit bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe geluidsgevoelige woningen of functies blijven de bestaande vereisten van toepassing c.q. leidt dit niet tot een nadere toetsing en / of belemmering.

- Vliegbasis Eindhoven : *Geluidcontouren vliegtuiglawaai*

Rond Vliegbasis Eindhoven liggen geluidcontouren. Door de overheid zijn in het Luchthavenbesluit de regels gesteld met betrekking tot de totale hoeveelheid geluidbelasting die het vliegverkeer van en naar Eindhoven op jaarbasis mag veroorzaken. Deze hoeveelheid wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). De Ke is de wettelijk voorgeschreven dosismaat voor het geluid van groot (militair en civiel) vliegverkeer op militaire luchthavens. Deze maat wordt ook gebruikt voor een schatting van de hoeveelheid geluidhinder in de omgeving. Met de Ke wordt de jaarlijkse geluidbelasting op een bepaalde locatie berekend door het geluid van alle vliegtuigen in dat jaar op een 'gewogen' wijze bij elkaar op te tellen. Voor deze weging is bijvoorbeeld het tijdstip van de vliegtuigpassage (overdag, 's nachts) van belang: vluchten in de avond en nacht tellen zwaarder mee.

Binnen de geluidcontouren (oplopend van 20 Ke tot 35 Ke) gelden beperkingen voor het realiseren van geluidgevoelige objecten. Het plangebied (locatie A) valt buiten de 35 Ke-contour. Ter plaatse vormen de geluidcontouren geen wettelijke belemmering voor planologische omzetting van de bestaande (bedrijfs-)woning naar een burgerwoning c.q. van geluidsgevoelige objecten.

De locaties A en B (laatstgenoemde ligt direct in het verlengde van de start-/landingsbaan) zijn wel gelegen binnen de 20 Ke contour (c.q. het 48 dB Lden gebied op basis van WHO-onderzoek (oktober 2018)). Voor ontwikkeling binnen deze contour zijn lokale bestuurlijke afspraken van toepassing. Eén van deze afspraken betreft het zoveel als mogelijk beperken van (grootschalige) woningbouw. Dit initiatief voorziet onder andere in de planologische omzetting van de gebruiksfunctie van een bestaande woning op locatie A (van grootschalige woningbouwontwikkeling is geen sprake). Voor locatie B zijn de ontwikkelingen/wijzigingen niet gericht op het veranderen of opnemen van nieuwe geluidsgevoelige objecten.

Conclusie

Het onderdeel 'geluid / mobiliteit' staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.2.4 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet heeft de volgende drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese- en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de bescherming van natuur. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande- en nog te ontwikkelen - belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

- Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

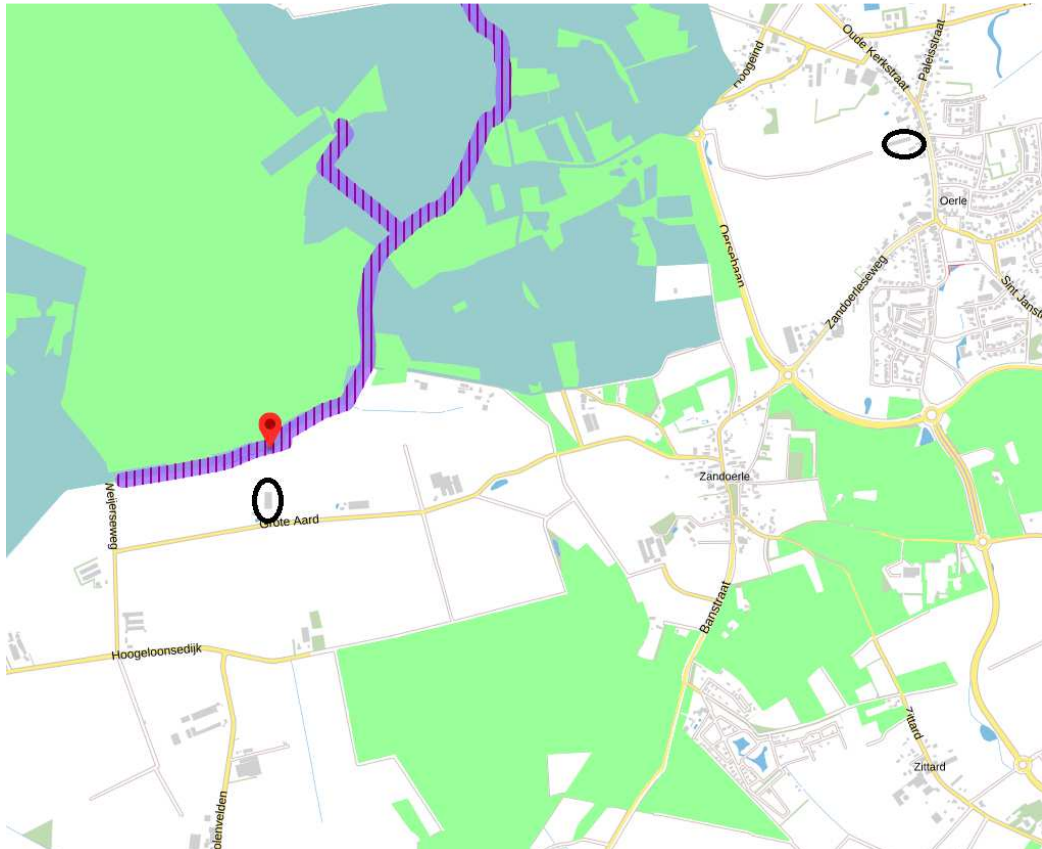
Beoordeling natuurwaarden i.r.t. plangebied

- Gebieds-/soortenbescherming

De locaties A en B liggen op geringe afstand van een gebied welke door de provincie is aangewezen als een gebied welke behoort tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Locatie A ligt op circa 600 meter (tot het NNN-gebied nabij de Oersebaan) en locatie B grenst nagenoeg (circa 50 meter) aan de ecologische verbindingzone (deze gronden behoorden vroeger toe aan het landbouwbedrijf), ten noorden van locatie B (zie figuur 13).

Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied Kempenland – West, zie ook hierna, ligt op een afstand van circa 2,0 kilometer, ten noorden, van de planlocaties (zie figuur 14).

Aangezien sprake is van bestaande locaties, waarbij de landbouwgronden (welke op basis van dit initiatief) omgezet worden naar erf / bouwperceel (locatie B), reeds vele jaren in gebruik zijn c.q. voortdurend 'bewerkt' worden, is de kans dat er bij het verharderen en het bouwrijp maken van de betreffende gronden sprake is van aantasting van vaste woon- en verblijfplaatsen van aanwezige flora- en fauna nagenoeg nihil.



figuur 13: Locatie A en B t.o.v. Natuur Netwerk Brabant (bron: Natuurkaart, provincie Noord-Brabant)



figuur 14: Locatie A en B t.o.v. nabijgelegen Natura 2000- gebied (Kempenland – West) (bron: Aerial)

Voor locatie A is een Quicksan natuurwaarden Oude Kerkstraat 35, Oerle, uitgevoerd in 2014 (volstaan wordt met een verwijzing naar het bestemmingsplan Achterontsluiting Oude Kerkstraat 35). Aangezien er met name sprake is van een vormwijziging van de oppervlakte van het bestemmingsplan en sprake is van het voorzien in landschappelijke inpassing leidt een en ander redelijkerwijs niet tot onevenredige effecten op vogels of vleermuizen waarvoor een ontheffing op grond van de Wnb benodigd is.

Voor locatie B is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd door CinCera / Buro van Nieuwkoop op 27 september 2019 (bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat:

"Bij de uitbreiding van het bouwvlak, met de toekomstige bouw van een nieuwe loods en de realisatie van een groene wal (met aan de oostzijde een keerwand) hoeft er geen verdere rekening te worden gehouden met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen. Ook voor andere beschermde soortgroepen is dit niet nodig.

Voor de eventuele verwijdering van groenelementen geldt dat deze werkzaamheden buiten het broedseizoen voor vogels uitgevoerd dienen te worden. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 augustus aangehouden worden.

Daarnaast dient men tijdens de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te nemen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Het actief doden van dieren is altijd verboden".

Een nadere toetsing van de aanwezige flora- en fauna c.q. het uitvoeren van een quick-scan voor locatie A / of B is dienaangaande niet opportuun.

- Stikstof

In navolging van het bepaalde in de Wnb dient voor een plan of project dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied een passende beoordeling gemaakt te worden om te beoordelen of (eventueel met mitigerende maatregelen) met zekerheid kan worden vastgesteld dat het plan of project de natuurwaarden niet aantast. Deze verplichting vloeit voort uit de Habitatrichtlijn. Door Nederland is dit toestemmingsregime geïmplementeerd in de Wnb. Middels het zogenaamde Programma Aanpak Stikstof (PAS) is er vanaf 2015 een integraal programma, waarmee voor activiteiten die stikstof uitstoten en kunnen neerslaan op een Natura-2000 gebied ("stikstofdepositie") bepaald kan worden wat de invloed al dan niet is. Het gaat dan bijvoorbeeld om uitbreidingen van veehouderijen, de aanleg van woonwijken en wegen en industriële activiteiten. Stikstofdepositie kan een negatief effect hebben op de natuur. In veel Natura 2000-gebieden is sprake van een overschrijding van de 'kritische depositiewaarde' voor stikstof voor het specifieke habitattypen in het betrokken gebied.

Het PAS strekt enerzijds tot herstel en behoud van de in het PAS opgenomen Natura 2000-gebieden en creëert daarmee tegelijkertijd ook ruimte voor economische activiteiten. In het PAS is een pakket van maatregelen vastgesteld (herstelmaatregelen en PAS-bronmaatregelen) dat samen met autonome ontwikkelingen moet leiden tot vermindering van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van die toekomstige 'winst' wordt beschikbaar gesteld voor economische activiteiten ("ontwikkelruimte").

Middels een uitspraak van 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS) geoordeeld dat het PAS in strijd met de Habitatrichtlijn is vastgesteld. Bijlage 2 van het PAS, artikel 2 van het (vervallen) Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof en artikel 2.12 van het Besluit natuurbescherming zijn onverbindend verklaard c.q. vernietigd.

Voormelde heeft tot gevolg dat het toetsingskader, zoals opgenomen in het PAS en het daarbij behorende 'rekenprogramma' Aerius, sinds 29 mei 2019 niet meer bruikbaar zijn (c.q. zijn vernietigd). De overheid (adviescollege / taskforce) beraadt zich nu op de mogelijkheden en onmogelijkheden voor vergunningverlening voor (nieuwe) activiteiten rondom Natura 2000 – gebieden. De laatste tijd zijn diverse beleidsregels kenbaar gemaakt.

Alhoewel voor een bestemmingsplan het PAS-beoordelingskader niet van toepassing is (was) dient, indien er sprake is van een (ruimtelijke) ontwikkeling c.q. activiteiten waarvan niet redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er geen toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is (0,00 mol/ha/jaar) waar de kritische depositiewaarde is bereikt, wel een passende beoordeling te worden uitgevoerd (artikel 2.8, tweede lid, Wnb).

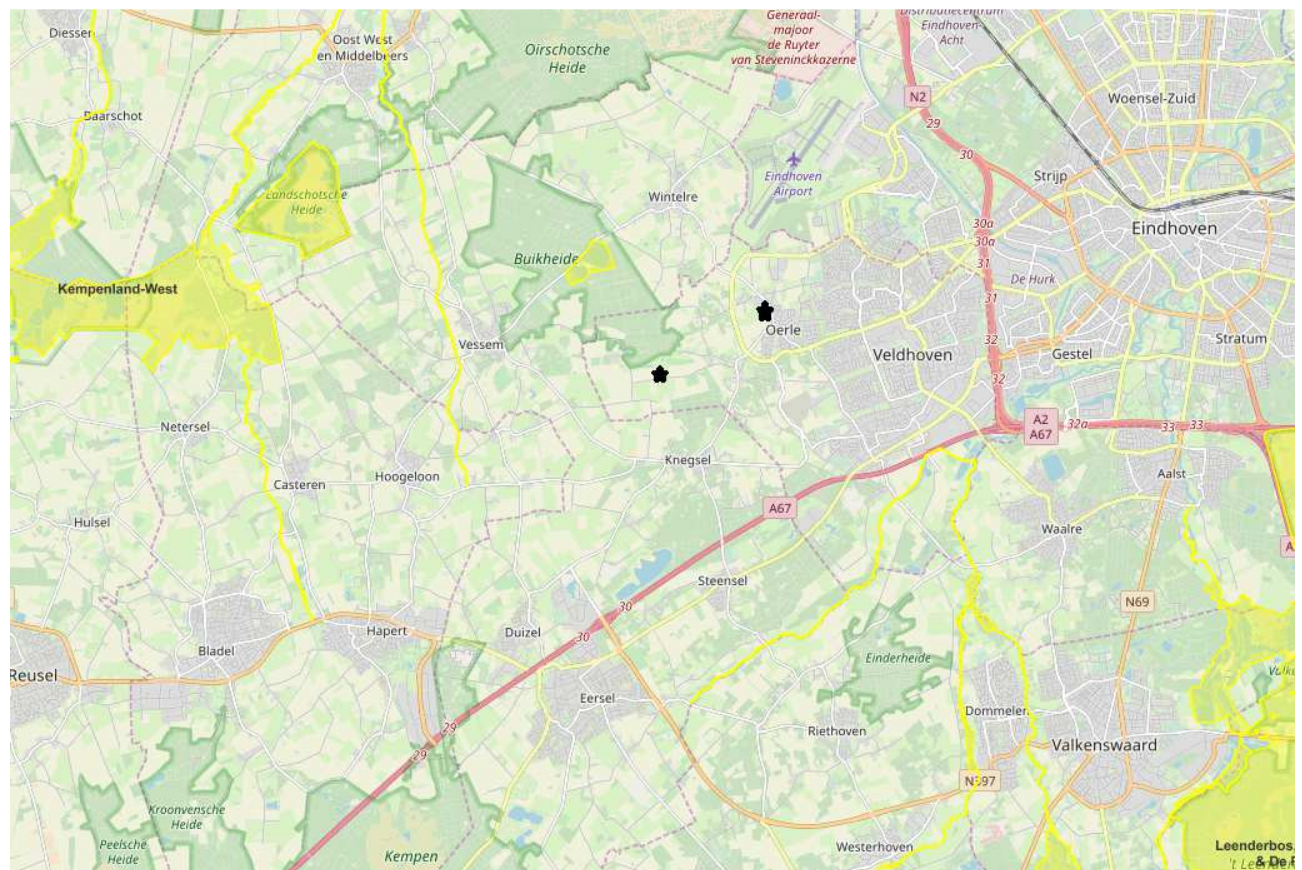
De in de inleiding benoemde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve gevolgen vanwege stikstof depositie op het meest dicht nabij gelegen Natura 2000-gebied Kempenland-West (zie figuur 14). Wanneer de ontwikkeling bijvoorbeeld gepaard gaat met extra verkeersbewegingen of er nieuwe activiteiten (planologisch) plaats mogen vinden welke leiden tot een toename aan stikstofuitstoot (i.c. depositie) op het Natura-2000 gebied Kempenland-West (of andere gebieden) zal ter onderbouwing een passende beoordeling moeten worden uitgevoerd.

Het heide- en vennengebied van Kempenland-West bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Mispelindsche Heide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide, en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Grote Beerze en Kleine Beerze (zie figuur 15).

In het Quick-scan Flora-en fauna onderzoek voor de Grote Aard 31 (bijlage 2) is door Van Nierop geconcludeerd dat de wijziging c.q. onderhavig initiatief niet leidt tot een significante toename (> dan 0,00 mol/ha/jaar) aan stikstofemissie op een Natura 2000 gebied.

Conclusie

Het initiatief heeft geen specifieke- of dermate onevenredige aantasting op de belangen / waarden welke op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd dienen te worden, dat uitvoering van het plan hierdoor niet mogelijk zou zijn.



figuur 15: Ligging van locatie A en B t.o.v. nabijgelegen Natura -2000 gebieden

4.2.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de inwerkingtreding van de "Wet Luchtkwaliteit (Wik)" vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) de concentratie van de betreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c) een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en bijbehorende Regeling is opgenomen wanneer 'projecten' geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende 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 betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Middels dit initiatief wordt voorzien in planologische wijzigingen van – grotendeels – bestaande activiteiten binnen bestaande bestemmingsvlakken (zie paragraaf 2.3). De in dit kader relevante bronnen betreffen de (zware) bronnen c.q. de verkeersbewegingen.

De NIBM tool is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	120
	Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,86
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 16: NIBM- Tool, locatie B

Voor de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal is, op basis van een worst-case-scenario, gerelateerd aan de bedrijfsvoering van initiatiefnemer of door / via derden voor locatie B een totaal van 120 bewegingen per dag aangehouden (zie figuur 16).

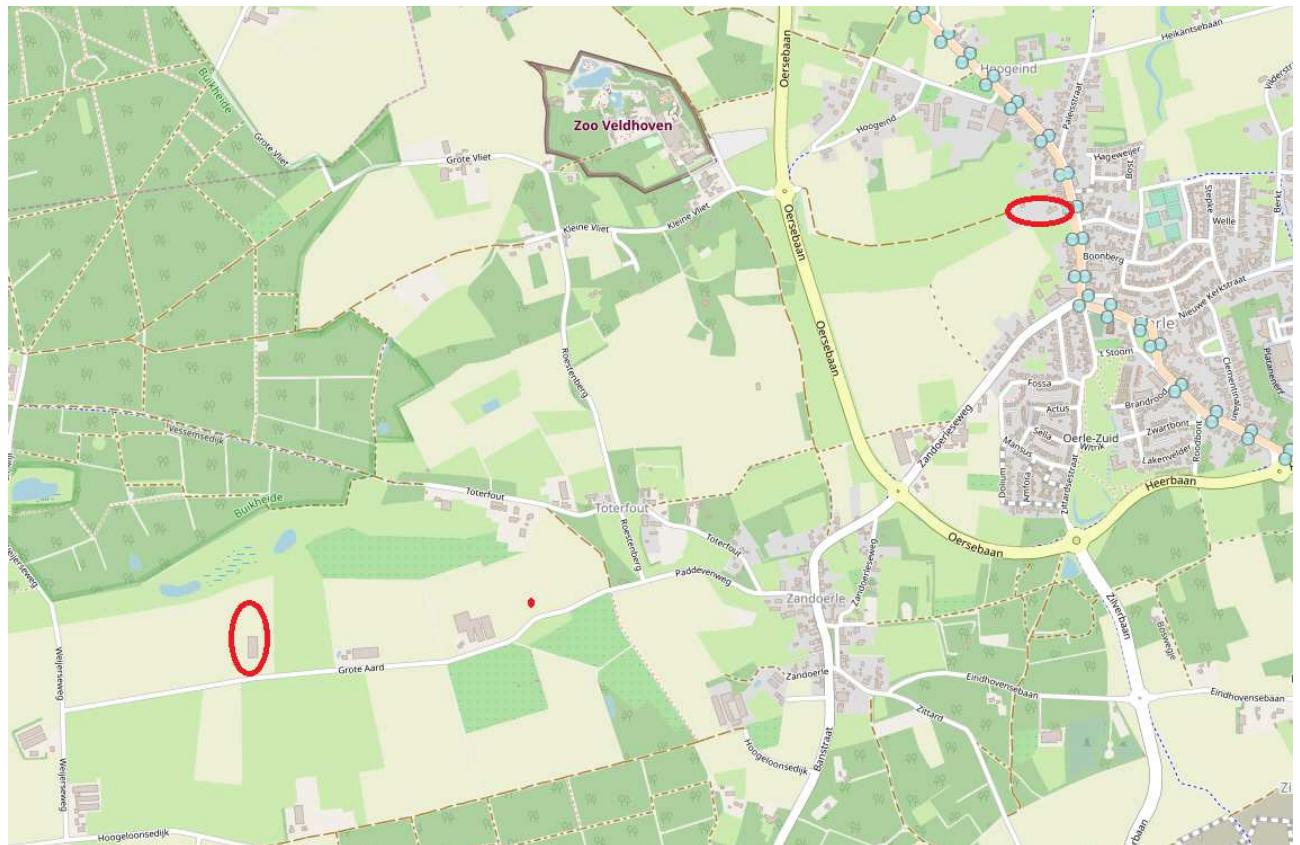
Aan de hand van de NIBM-tool is bezien of er met deze toename van het aantal verkeersbewegingen wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Gezien de 'zware bronnen', zoals vrachtwagens, graafmachines, landbouwtractoren, MMBS, etc. is dit aandeel als maximum voor 'vrachtverkeer' aangehouden (100%).

De blootstelling aan luchtverontreiniging is zeer beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet aan de orde.

-NSL Monitoring

In Nederland werken de Rijksoverheid en lokale overheden samen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Zij doen dat binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De Monitoringstool is een instrument waarmee de overheden de monitoring van het NSL uitvoeren. Aan de hand van gegevens over verkeersbewegingen, kenmerken van de wegen en omgeving, voortgang van maatregelen en projecten en onder andere kenmerken van veehouderijen worden de gegevens – jaarlijks – geactualiseerd.

In figuur 17 is een weergave van de gemeente Veldhoven en de locaties A / B zichtbaar voor het jaar 2020, gerelateerd aan de NO₂-concentratie. In de omgeving van de Oude Kerkstraat ligt de concentratie onder de < 35 ug/m³ voor NO₂ en de PM10-concentratie en onder de < 20 ug/m³ voor de PM_{2,5}-concentratie .



figuur 17 : Monitoring NSL – gemeente Veldhoven / locatie A en B

Voor locatie B zijn geen verhoogde achtergrondconcentraties aanwezig voor NO₂, of PM₁₀- respectievelijk PM_{2,5} concentratie.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.2.6 Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

Waterrelevant beleid en regelgeving

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

- Waterbeheerplan 2016 - 2021 Waterschap de Dommel

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Wateroverlast en hittestress;

- Kringloop denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

- Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

De keur van het waterschap is van toepassing wanneer direct en indirect wordt geloosd op een oppervlaktewaterlichaam. De Keur is ook van toepassing als het oppervlaktewater niet in eigendom en beheer is van het waterschap.

- Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer.

Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Beleid gemeente

- Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering.

Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

- Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om *droge voeten* te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceelseigenaar draagt een steentje bij door

op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

- Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

- Uitgangspunten hemelwaterafvoer bij herontwikkeling en nieuwbouw

Bij herontwikkeling en nieuwbouw binnen de gemeente Veldhoven wordt uitgegaan van het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen): het hemelwater wordt ter plaatse de bodem in geleid via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen. Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wordt de perceelseigenaar gestimuleerd om het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Waar mogelijk worden voorzieningen gecombineerd met benodigde maatregelen in omringende wijken. Indien de lokale omstandigheden de verwerking van hemelwater in de bodem niet toelaten, wordt het afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater, conform de richtlijnen van het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- Vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhard oppervlak van 250 m² tot 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- Voorkeur voor een bovengrondse berging;
- Leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- Wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- Bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Uitwerking beleid versus beoogde ontwikkeling (locatie B – Grote Aard 31-33 Veldhoven)

LET OP: Op locatie A vinden geen wijzigingen of ingrepen plaats (bestaande bestemmingsvlak wijzigt van vorm; oppervlakte blijft circa 5.000 m²) met gevolgen voor de waterhuishouding, zodat voor locatie A volstaan wordt met een verwijzing naar de bestaande voorzieningen. Waar relevant geacht wordt in onderstaande tekst / uitwerking locatie A – kort – benoemd.

Kenmerken van het plangebied – locatie B:

- Bodemopbouw : De bodemopbouw binnen de gemeente Veldhoven is zeer divers. Het landschap bestaat uit een dekzandgebied dat doorsneden is door zes beekdalen die allemaal zuidwest-noordoost georiënteerd zijn. Dit zijn de beekdalen van Ekkersrijt, Gender, Run, Dommel, Bruggenrijt en Poelenloop. Door dit grote aantal beken die relatief dicht bij elkaar liggen, kent het landschap een sterke afwisseling tussen beekdalen en dekzandruggen en daarmee afwisseling in nat-droog, hooglaag en in gebruiksvorm.

Locatie A ligt in een gebied waarbij de bodem als een hogere zandgrond is aan te merken.

Locatie B wordt op basis van de Formatie van Boxtel aangemerkt als een Smeltrivierafzetting van leem en zand met zanddek. De bodem / oppervlakte bestaat uit een zandgrondaafdekking (voedselarm en vochtig tot droog).

- Grondwater : Voor locatie B is sprake van de grondwatertrappen Va (zuidelijke deel) en Vb (noordelijke deel), afgeleid van de Bodematlas, Noord-Brabant (zie figuur 18). De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt voor locatie B meer dan 250 cm (zie figuur 19) op een paar punten na, hier is sprake van een GLG van 200 – 250 cm. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zoals opgenomen in de Bodematlas is zeer divers. Deze wijze van benadering is, mede in relatie tot dit initiatief, aanleiding geweest om – door het waterschap - een nadere meting en duiding van de gegevens uit te voeren (november 2019). Op basis van modellen van het waterschap is te herleiden dat de waterstand in de Bruggenrijt in de winter ca. 22,20m+NAP zal zijn. Bij een extreme afvoersituatie T=100 wordt een waterpeil van 22,90m+NAP bereikt. Op basis van de data van het waterschap is de GHG-kaart geactualiseerd. Ter plaatse wordt de GHG ingeschat op circa 22.40m+NAP (circa 40 cm –mv), zie figuur 20. De uitgebreide analyse van het waterschap is bijgevoegd (zie bijlage 3: Memo situatie Grote Aard, Waterschap de Dommel, WKC melding 1911-153 (november 2019). Het perceel ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

- Oppervlaktewater : Locatie B wordt aan de noordzijde begrenst door een A-watergang, nader bekend als De Bruggenrijt / ER1 (zie figuur 21), welke in eigendom is van het waterschap. De omliggende gronden kennen een inrichtingsopgave 'natte natuurzone'. Tevens geldt er een vrije ruimte van 10 meter uit de insteek van de watergang. Binnen deze zone mogen geen omkeerbare ingrepen plaatsvinden. De grens van het plangebied ligt op een afstand van circa 32 tot 50 meter afstand van de watergang (zie figuur 22). Op basis van de omgevingsverordening geldt tevens de bestemming "Behoud en herstel watersystemen".

Aan de oostkant van locatie B is een sloot/greppel gelegen (B-watergang), welke in eigendom en beheer is van Waterschap De Dommel.

- Hemelwater : Het hemelwater ter plaatse van locatie A infiltreert momenteel nog vrij in de bodem / stroomt af naar oppervlaktewater. In de beoogde situatie zal dit voor locatie A gelijk blijven, de mate van verharding neemt niet toe, zodat compenserende maatregelen niet benodigd zijn.

Voor locatie B neemt het verhard oppervlak toe binnen de toegestane oppervlakte van het bestemmingsvlak door toevoeging van bebouwing en (semi-)verhard buitenterrein. In de huidige situatie is ongeveer 6.500 m² (semi-)verhard in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Hemelwater van het dakoppervlak wordt 'afgevoerd' naar de bestaande vijver / waterberging (voor de woning). Het schone hemelwater van het terrein wordt via kolken en een rioleringsbuis afgevoerd naar oppervlaktewater.

In de nieuwe situatie, zal het (schone) hemelwater ook worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen waterbergings- / retentievoorziening (sloot of buffervoorziening incl. een slibvangput) ten noorden van het plangebied, zodat van versnelde afvoer / afstroming geen sprake is.

Ten noorden van het plangebied én met in achtneming van het profiel 'vrije ruimte' c.q. beschermingszone is een oppervlakte ten behoeve van het voorzien in een retentievoorziening beschikbaar als in te richten gebied voor waterberging. Uitgegaan wordt van een sloot / opvangvoorziening, grenzend aan de noordzijde c.q. parallel aan het plangebied. Uitgaande van een GHG van circa 40 – 50 cm – mv, is een adequate opvangmogelijkheid realiseerbaar (zie hierna / figuur 22).

- Natuurwaarden : Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied.

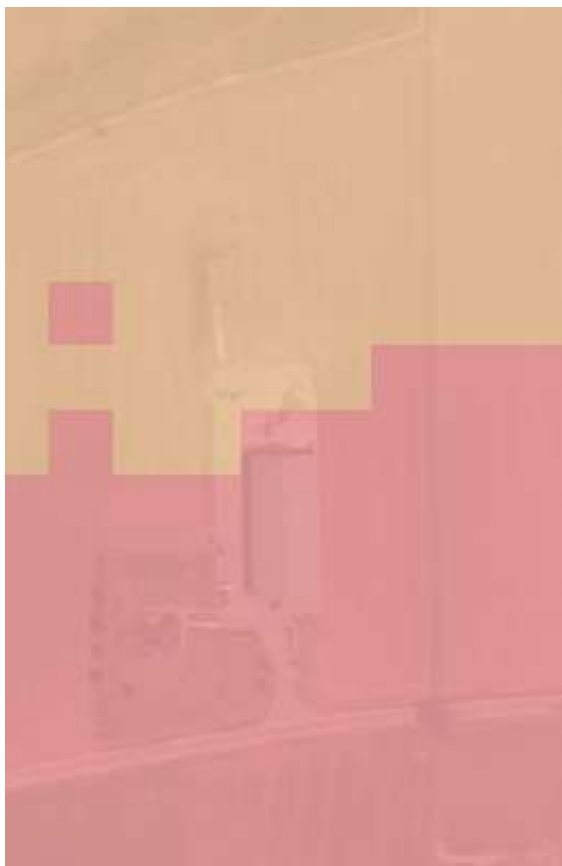
- *Waterhuishoudkundige aspecten in relatie tot initiatief (locatie B) :*

- Afkoppeling en waterberging : Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en (erf-)verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. Gestreefd wordt naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de (gemeentelijke) riolering moet worden vermeden.

Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel (c.q. niet aangekoppeld op het vuilwaterriool) en derhalve op eigen terrein verwerkt c.q. afgevoerd / opgevangen (zie figuur 22). De beoogde situatie is beschreven en in figuur 22 nader uitgewerkt. In overleg met het waterschap zal nadere uitwerking

plaatsvinden en bekeken worden in hoeverre vertraagde afvoer, bijvoorbeeld via een overloop vanuit de ten noorden beoogde waterberging/retentie naar de oostelijke watergang c.q. Bruggerijt, naar het oppervlaktewater nog (extra) benodigd is.

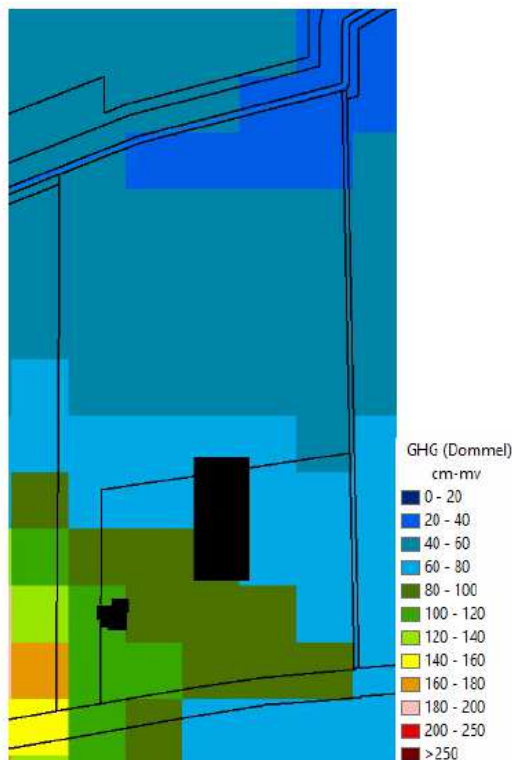
Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van een bouwplan/ruimtelijke ontwikkeling meer dan 2.000 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid (Keur) compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.



figuur 18 : Grondwatertrappen



figuur 19 : Weergave GLG



figuur 20 : Weergave GHG



figuur 21 : Locatie B en omliggende watergangen

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het plangebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dichtbij het plangebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden. De verbindingen tussen wateren horen daar ook bij. De berekening van de te realiseren berging is gebaseerd op de randvoorwaarde dat de afvoer maximaal 2 l/s/ha bedraagt.

Bij onderhavig initiatief blijft de mate van verharding i.c. de feitelijke (planologische) mogelijkheden qua bebouwing en verharding voor locatie A gelijk. Het vigerende bestemmingsvlak bedraagt nu 5.000 m², de vormverandering en de planologische wijzigingen voor locatie A leiden niet tot extra bouw mogelijkheden of dergelijke, zodat er geen sprake is van toename van verharding of dergelijke.

Voor locatie B neemt, ongeacht dat de reeds toegestane oppervlakte van het bestemmings-/bouwvlak gelijk blijft, de mate van verharding aan terreinoppervlakte, erf en bebouwing toe met een oppervlakte tussen de 5.000 en 10.000 m² (totale toename aan verharding bedraagt circa 8.500 m²).

Volgens de rekenregel van het Waterschap De Dommel geldt dan:

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatie-specifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden. Gevoeligheidsfactor 1 (vermenigvuldigt de berekende compensatie met één) geeft aan dat alleen met de volledige compensatie volstaan kan worden.

De gevoeligheidsfactor voor locatie B is 1.

Dit betekent dat: 8.500 m² x 0,06 mm x 1 = 510 m³ compensatie / waterberging benodigd is.

Hierbij is ervan uitgegaan dat de nog ongebruikte ruimte (circa 8.500 m²) binnen het bestemmingsvlak van 1,5 ha als totale – nieuwe – oppervlakte aan verharding in gebruik wordt genomen. Feitelijk zal na realisatie van

het plan het terrein grotendeels in gebruik zijn als op-/overslag locatie voor bouw- grond- en afval-, hulp- en (agrarische) stoffen en producten, waarbij niet het gehele terrein behoeft te worden verhard. Dit zijn grotendeels inerte stoffen (niet-bodembedreigend) en stoffen waartoe met in achtneming van bodembeschermende voorzieningen goede maatregelen mogelijk zijn, alsmede ook bodembedreigende stoffen. De partijen zand / grond (en bijvoorbeeld bouwstoffen) zullen het hemelwater grotendeels vasthouden c.q. bufferen, zodat er in de praktijk geen sprake is c.q. zal zijn van een totale afspoeling van het terrein van 8.500 m². Opslag van afvalstoffen in de vorm van sloopmaterialen of steenachtig materiaal zal plaatsvinden op bodembeschermende voorzieningen. De berekende compensatie betreft derhalve een bovengrens.

Binnen het plangebied (locatie B) is – ten zuiden van de bedrijfswoning – reeds een vijver / waterpartij aanwezig met een buffercapaciteit van 350 m³. Deze vijver wordt thans voortdurend op peil gehouden door aanvulling met grondwater (vanwege de lage grondwaterstand) om te voorkomen dat de vijver / waterpartij droogvalt. In de huidige situatie wordt hemelwater van het dakoppervlak 'geloosd' op deze vijver / waterpartij. Dit zal zo blijven.

Beoogd wordt om het terrein onder afschot aan te leggen en via kolken c.q. riolering te leiden naar een zandvangput (zie ter indicatie de 'aanduiding' in figuur 22), welke via een overloop het water 'brengt' naar de te realiseren waterberging / retentievoorziening parallel aan de noordgrens van het plangebied.

De ruimte welke beschikbaar is – ten noorden van het plangebied - om een retentievoorziening te realiseren, buiten de gronden / zone met een specifieke bescherming gerelateerd aan 'water', is voldoende om de beoogde berging van 510 m³ te realiseren. Met inachtneming van een GHG van 40 – 50 cm – mv kan in de benodigde buffercapaciteit ruimschoots voorzien worden. Een nadere inrichting zal in overleg met het waterschap, al dan niet in combinatie met een landschappelijke inrichting in relatie tot het versterken van de ecologische verbindingzone, plaatsvinden.

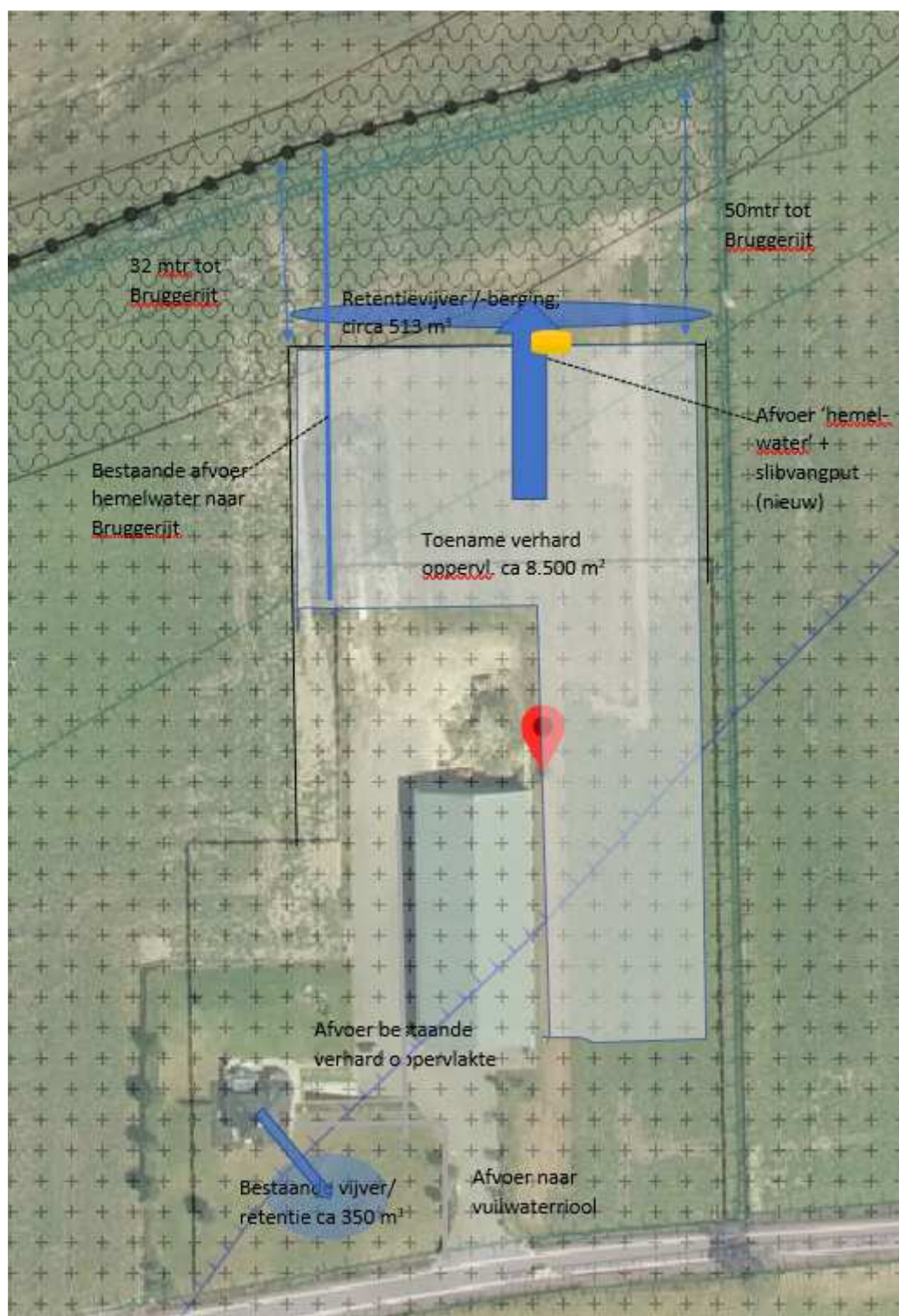
In totaal is er nabij locatie B sprake van een waterbergend vermogen van 350 m³ (bestaand) plus een buffer van circa 510 m³ (extra), derhalve in totaal circa 850 m³. De (waterbergende) voorzieningen zijn illustratief nader weergegeven c.q. aangeduid in figuur 22. Binnen het plangebied is derhalve afdoende mogelijkheid aanwezig om het water te bergen/bufferen (en indien nodig vertraagd af te voeren, via een overloop naar de B-watgang ten oosten of richting de Bruggenrijt).

Het waterschap hecht groot belang aan het in stand houden van en compenseren in open water. Waterberging in kunstmatige bergingsvoorzieningen wordt in principe niet toegestaan. Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watgangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud. Aangezien initiatiefnemer eigenaar is van de omliggende landbouwgronden rondom het plangebied is hierin reeds voorzien.

Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie. Voor realisering van een dergelijke voorziening middels bodemfiltratie en/of afvoer via een watgang biedt het plangebied c.q. directe omgeving voldoende ruimte.

- Afvoer schoon- en vuilwater : In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het (schone) hemelwater van bedrijfsgebouw(en) en verhardingen is afgekoppeld en niet op de riolering aangesloten, dit wordt afgevoerd naar de omliggende watgang(en).

Het vuilwater afkomstig van de voorziening was-/tankplaats wordt gescheiden afgevoerd naar het (pers)riool (zie figuur 22). Afgezien van hemelwater welke valt op deze voorziening vindt er geen vermenging plaats tussen schoon (hemel)water en bedrijfsafvalwater.



figuur 22: globale indicatie plangebied en waterhuishoudkundige aspecten, waaronder toename aan verhard oppervlakte, retentiemogelijkheden / afstand watergang Bruggerijt (in figuur is per abuis Bruggerijt opgenomen).

In navolging van het gemeentelijk beleid is in onderstaande tabel plus toelichting een samenvatting opgenomen in relatie tot locatie B:

<i>Checklist Watersysteem</i>	
Hoofdwatgang cq open water	Ja, op circa 30 meter ten noorden van locatie B = Bruggerijt
Zijwatgang	Ja, ten oosten is een B- Watgang aanwezig
Keurgebied binnen plangebied?	Ja, voor een klein deel aan noordwestzijde (zie figuur 22)
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Ja, nabij Bruggerijt
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Betreft wel inunderend gebied. Geen officieel reserveringsgebied voor waterberging (m.u.v. van een klein oppervlakte van ca 20 m ² in noordwesthoek van plangebied (ligt in groenstrook)
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Ja
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

T.o.v. de huidige situatie blijft de gebruiksoppervlakte van 1,5 hectare gelijk aan de huidige planologische mogelijkheid. Feitelijk neemt de toename aan verharding (dak en terrein) toe, waarbij uit is gegaan aan een maximale toename van 8.500 m² (zie vlak in figuur 22).

De huidige in gebruik zijnde terrein / de bestaande verharde oppervlakte is circa 6.500 m².

Opvang-/retentiemogelijkheden zijn bestaand en worden gerealiseerd direct nabij het plangebied. Voor het noordelijk deel zal het maaiveld verhoogd worden t.o.v. bestaand. Tevens wordt het perceel rondom middels een landschappelijke inpassing 'ingericht', zowel de landschappelijke inpassing als het realiseren en in stand houden van de waterberging is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Conclusie

De concept-waterparagraaf is voorgelegd en besproken met Waterschap De Dommel. De op-/aanmerkingen zijn verwerkt in onderhavige toelichting (zie ook bijlage 3). Aangezien op afdoende wijze invulling kan worden gegeven aan het onderdeel 'Water', waarbij geen sprake is van onevenredige aantasting of belemmering van waterhuishoudkundige belangen is er geen beletsel om dit plan tot uitvoering te brengen. De realisatie en de instandhouding van de benodigde waterberging is middels de planregels geborgd.

4.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 september 2017 is, onder andere ter vervanging van de Wet op de archeologische monumentenzorg, de Erfgoedwet in werking getreden. Nederland heeft hiermee haar verplichting op basis van de Wet van Malta (1992) gestalte gegeven. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

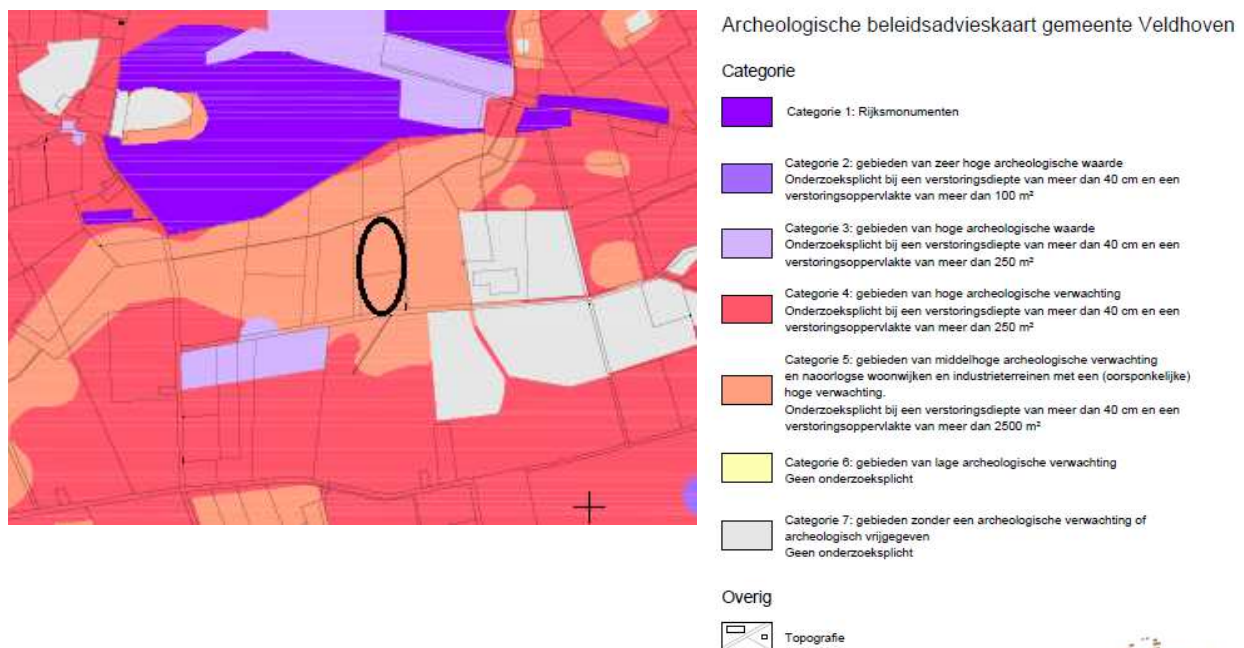
Op grond van de beleidskaart Archeologie gemeente Veldhoven (zie bestemmingsplan Buitengebied 2009 c.q. de vigerende bestemmingsplannen) geldt voor locatie A dat deze gelegen is in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oerle 2016 zijn voor locatie A ten aanzien van archeologie de planregels van artikel 17 Waarde – Archeologie 2 van toepassing. Ook in dit bestemmingsplan blijven

deze regels van kracht. Op locatie A zijn geen ingrepen voorzien waarbij graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaats zullen vinden of die niet vallen onder de uitzonderingen van artikel 17.4.2. In de planregels behorend bij dit bestemmingsplan zijn de actuele regels qua archeologie uit de 'modelregels' overgenomen.

Locatie B ligt op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 en bijbehorend archeologiebeleid (2008) in een gebied met lage verwachtingswaarde (mede zijn de gronden nabij locatie B onderdeel van een ontgrondingsgebied). Op grond van het – herziene - archeologisch beleid i.c. de archeologische beleidskaart (2014) van de gemeente Veldhoven is sprake van een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5), zie figuur 23. In dergelijke gebieden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Bestemmingsplantechnisch zijn de van toepassing zijnde regels nu vertaald in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' (zie planregels).

Op grond van de bouwregels geldt in beginsel een verbod om nieuwe gebouwen op te richten groter dan 2.500 m² en met een bodemingreep dieper dan 40 centimeter. Alhoewel een dergelijke omvang van het gebouw in eerste aanleg niet voorzien wordt, is in lid 3 van het relevante artikel een afwijkmogelijkheid voor de bouwregels opgenomen.

Voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden zijn eveneens verbods- en uitzonderingsbepalingen van toepassing. Op grond van de 'uitzonderingen' geldt ook hier dat de verbodsbepaling met name van toepassing is op werken met een diepte groter dan 40 centimeter en een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m². Gezien de huidige verlaagde ligging van het maaiveld van het perceel zal er sprake zijn van een beperkte ophoging van het maaiveld en niet van het uitvoeren van grondwerkzaamheden met een diepte groter dan 0,4 meter onder maaiveld. De omvang van het aanbrengen van verharding binnen het bestemmings-/bouwvlak ligt tussen de 5.000 en 10.000 m², waarbij in navolging van het bepaalde in de van toepassing zijnde planregels – niet alleen een aanlegvergunning benodigd is – maar mede een archeologisch bureauonderzoek benodigd kan zijn. Het aanbrengen van verharding kan aangemerkt worden als normaal beheer en gebruik van gronden - als erfverharding / voorzieningen - binnen een bestemmings-/bouwvlak.



figuur 23: Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart en toelichting (2014) – locatie B .

Voor dit plan is de bescherming en het behoud van cultuurhistorische- en archeologische waarden geborgd door het opnemen van de van toepassing zijnde regels. De vormwijziging van het bestemmings-/bouwvlak en het gebruik voor bedrijfsdoeleinden leiden niet tot een onoverkomelijke aantasting.

Conclusie

Het onderdeel 'archeologie en cultuurhistorie' staat uitvoering van het plan niet in de weg. Inzake het verharden van het terrein zal nader beoordeeld dienen te worden of een archeologisch bureauonderzoek i.c. het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een werk uitgevoerd dient te worden.

4.2.8 Externe veiligheid

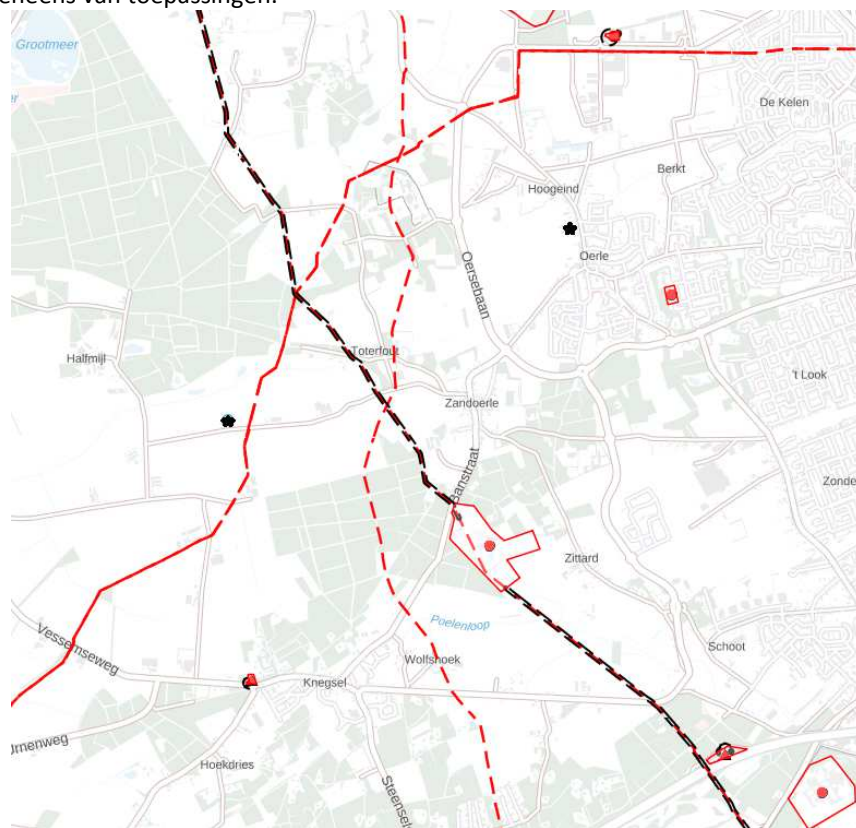
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele of stationaire bronnen.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden. Aangezien er op de bedrijfslocatie niet met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt behoeft het plaatsgebonden risico ook niet nader verantwoord te worden.

In het kader van de externe veiligheid zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes eveneens van toepassing.



figuur 24 : ligging plangebied/locaties versus transport-/buisleiding / externe veiligheid (risicokaart)

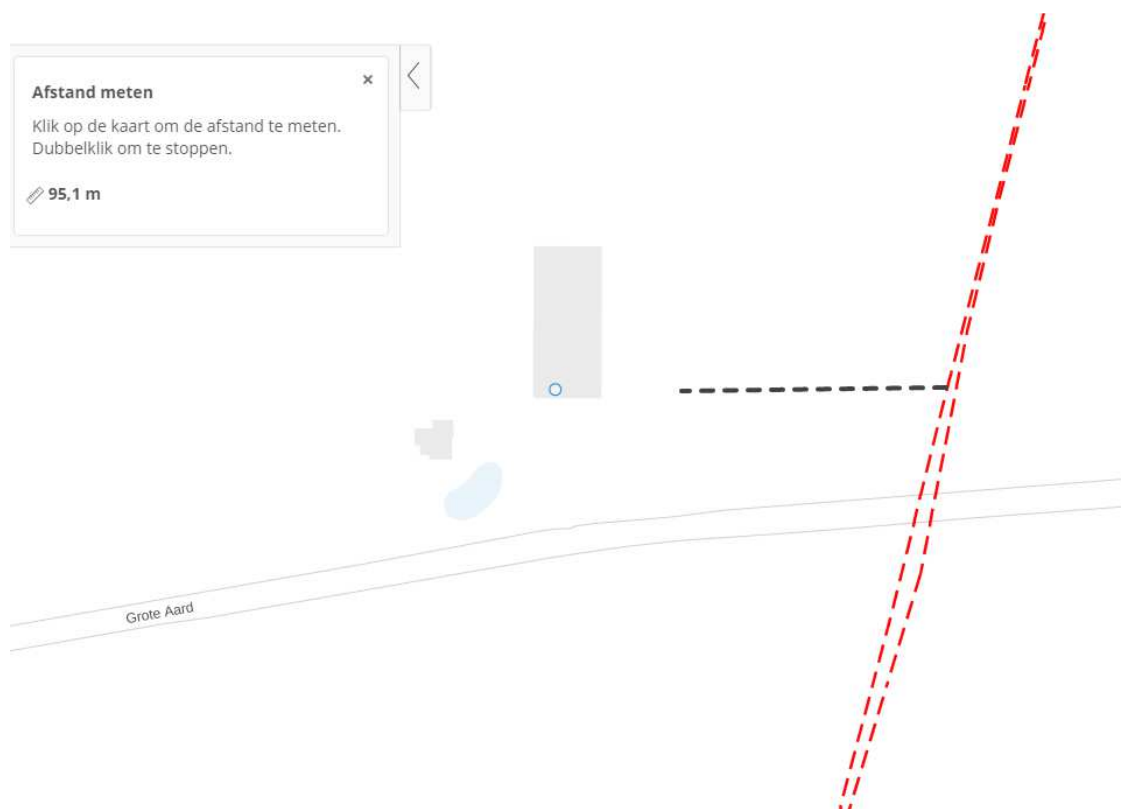
Op grond van de Risicokaart is zichtbaar dat in de bestaande situatie er sprake is van hoofdtransportleiding gevaarlijke stoffen met een contour 10^{-6} (brandstof) welke – tussen – de locaties A en B is gelegen op circa 1,0 kilometer ten oosten c.q. westen van de locaties (zie figuur 24).

Ten oosten van locatie B zijn een tweetal aardgasleidingen gelegen (zie figuur 25), welke ook als zodanig zijn aangeduid / bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Op of binnen een zone van 4 meter van deze leidingen mag op grond van het bestemmingsplan niet gebouwd worden. Voor de aardgasleiding geldt een risicozone van 95 meter vanaf het hart van de leiding. In figuur 25 is de afstand tot locatie B weergegeven. De 95 meter-contour ligt tegen de grens van het plangebied aan. Aan deze zijde van het plangebied van locatie B is het oprichten van bebouwing of verblijfsruimte niet voorzien. Dit deel van het terrein zal ingericht worden als opslagdepot. Er is geen sprake van onevenredig risico of belemmering inzake de aardgasleidingen.

Ongeacht de ligging nabij het (militaire) vliegveld / gebied van het ministerie van Defensie liggen de locaties niet binnen een risicozone. Ook liggen de locaties niet in de nabijheid van een BRZO of andere specifieke inrichtingen, welke in relatie tot externe veiligheid bijzondere aandacht behoeven.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen op de locaties A of B leiden niet tot het realiseren van objecten of verblijfsruimten c.q. gebieden welke in relatie tot externe veiligheid c.q. de ligging ten opzichte van de in de nabijheid gelegen leidingen specifieke- of extra aandacht of bescherming behoeven.



figuur 25 : gasleidingen nabij locatie B + risicozone van 95 meter

4.2.9 MER

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is, dat voor de vraag of een m.e.r.- beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt dient, op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit

niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r. beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in een wijziging of toename van activiteiten welke op grond van het Besluit m.e.r. als beoordelingsplichtig zijn aangemerkt. In dit hoofdstuk is een verantwoording weergegeven van het initiatief ten opzichte van de milieu planologische randvoorwaarden.

Conclusie

Voorliggende ontwikkelingen (paragraaf 2.3) omvat geen activiteit of plan waarvoor het verplicht is om een milieueffectrapportage of –beoordeling uit te voeren op grond van het Besluit milieueffectrapportage.

4.2.10 Duurzaamheid

Dit plan voorziet niet in het borgen c.q. het bieden van planologische ruimte voor extra bebouwingmogelijkheden. De bouwregels welke op grond van de vigerende bestemmingsplannen van kracht zijn, blijven gehandhaafd.

Een ‘duurzame’ inrichting inzake het landschap en water is geborgd in dit plan middels de robuuste landschappelijke inpassing (zie bijlagen 1 en 2 bij de regels) en paragraaf 4.2.6. De uitvoering, het beheer en het onderhoud van de landschapsplannen is geborgd via een voorwaardelijke verplichting en de realisatie en instandhouding van de waterberging via de regels.

Bij het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing (hetgeen onder andere wordt beoogd voor locatie B) zal specifiek aandacht voor duurzaam bouwen benodigd zijn. Alhoewel het gebruik van verwarming i.c. aardgas niet aan de orde zal zijn, zal er aandacht zijn voor het ‘gasloos’ – bouwen en het aspect ‘nul op de meter’. Gezien de ligging van de bebouwing is het opnemen c.q. plaatsen van zonnepanelen optioneel.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het aspect duurzaam bouwen, waaronder het gebruik en inzet van duurzame (bouw-)materialen, nadere uitwerking verkrijgen. Mede gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten (waaronder sloop-, grondwerk en bouwrijp maken) is ‘duurzaamheid’ reeds een onderdeel van de bedrijfsvisie.

Conclusie

Het onderdeel ‘Duurzaamheid’ staat uitvoering van het plan niet in de weg.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. In de eerste twee paragrafen wordt daarbij een toelichting gegeven op het instrument 'bestemmingsplan' in het algemeen voor die personen die niet dagelijks te maken hebben met bestemmingsplannen.

5.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

5.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

5.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid, de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft

niet ingegaan te worden op monumentale- en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar. Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

5.2.2 De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;

2. Bestemmingsregels:

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;

3. Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de regels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

5.2.3 De verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.

De verbeelding wordt ook wel plankaart genoemd. Dan wordt hetzelfde bedoeld. Belangrijk te weten is dat een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend is. Dat digitaal bestand bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen etc.. Een afgeleide van dat digitale bestand is bijvoorbeeld een '.pdf-bestand' of een papieren (analoge) verbeelding. Bij twijfel over een '.pdf-bestand' of een papieren versie van de verbeelding geeft het digitale bestand de juridische doorslag.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in het aanpassen van twee bestaande percelen, zijnde Oude Kerkstraat 35 waarvoor grotendeels het bestemmingsplan Oerle 2016 van toepassing is en Grote Aard 31-33 waarvoor het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing is. Vanwege de vormverandering van beiden percelen van het bestaande bouw-/bestemmingsvlak, het nader c.q. specifiek duiden van de uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten / planregels, het borgen van de landschappelijke inpassing, alsmede het omzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming is een specifiek bestemmingsplan benodigd. In deze toelichting is de verantwoording, motivering en interpretatie opgenomen waarbij inzicht is gegeven in het voldoen aan het ruimtelijk beleid en de zorg / aandacht voor de fysieke leefomgeving i.c. een goede ruimtelijke ordening.

Bij dit bestemmingsplan is inzake de planregels aangesloten bij de 'modelregels' van de gemeente Veldhoven. De specifieke regels 'Oude Kerkstraat 35 / Grote Aard 31 – 33 Veldhoven' zijn onderdeel van dit plan.

Conclusie

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

6 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

In deze toelichting is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande de verantwoording voor de planologische wijzigingen voor de percelen Oude Kerkstraat 35 en de Grote Aard 31 - 33 te Veldhoven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van dit plan in casu het opstellen van een bestemmingsplan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente is in principe bereid om mee te werken aan de herziening of afwijking van gemelde vigerende bestemmingsplannen en zal zich inspannen om het plan mogelijk te maken.

De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Kostenverhaal en dergelijke is geregeld in een tussen de gemeente Veldhoven en de initiatiefnemer gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd.

In deze overeenkomst is tevens een bepaling opgenomen ten aanzien van de uitvoering van de landschappelijke inpassing en een planschaderegeling opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Veldhoven komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan (juli 2020) is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie en het Rijksvastgoedbedrijf. De resultaten van dit vooroverleg zijn in deze toelichting verwerkt.

De provincie heeft een nadere reactie naar voren gebracht inzake de aard van de activiteiten versus de toepassing van de interim Omgevingsverordening. Aangaande de inhoudelijke reactie heeft in oktober 2020 een ambtelijk overleg plaatsgevonden. De uitkomsten hiervan zijn in het bestemmingsplan – waar nodig – verwerkt, opnieuw voorgelegd en akkoord bevonden.

Waterschap De Dommel heeft naast een aantal inhoudelijke aspecten (waaronder de 25-100 jaarszone) verzocht om ook een voorwaardelijke verplichting voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen op te nemen in de regels. Deze aspecten zijn verwerkt.

De direct omwonenden van de locaties aan de Oude Kerkstraat alsmede de Grote Aard zijn bekend met de voorgenomen ontwikkelingen.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad.

BIJLAGEN

- 1: Verkennend bodemonderzoek Grote Aard 31/33 Veldhoven, Ascom PM, rapport PM 4180009, d.d. 14 september 2000;
- 2: Quicksan Flora & Fauna Grote Aard 31/33 Veldhoven, van Nierop BV, d.d. 27 september 2019;
- 3: Memo situatie Grote Aard, Waterschap de Dommel, WKC melding 1911-153 (november 2019).

