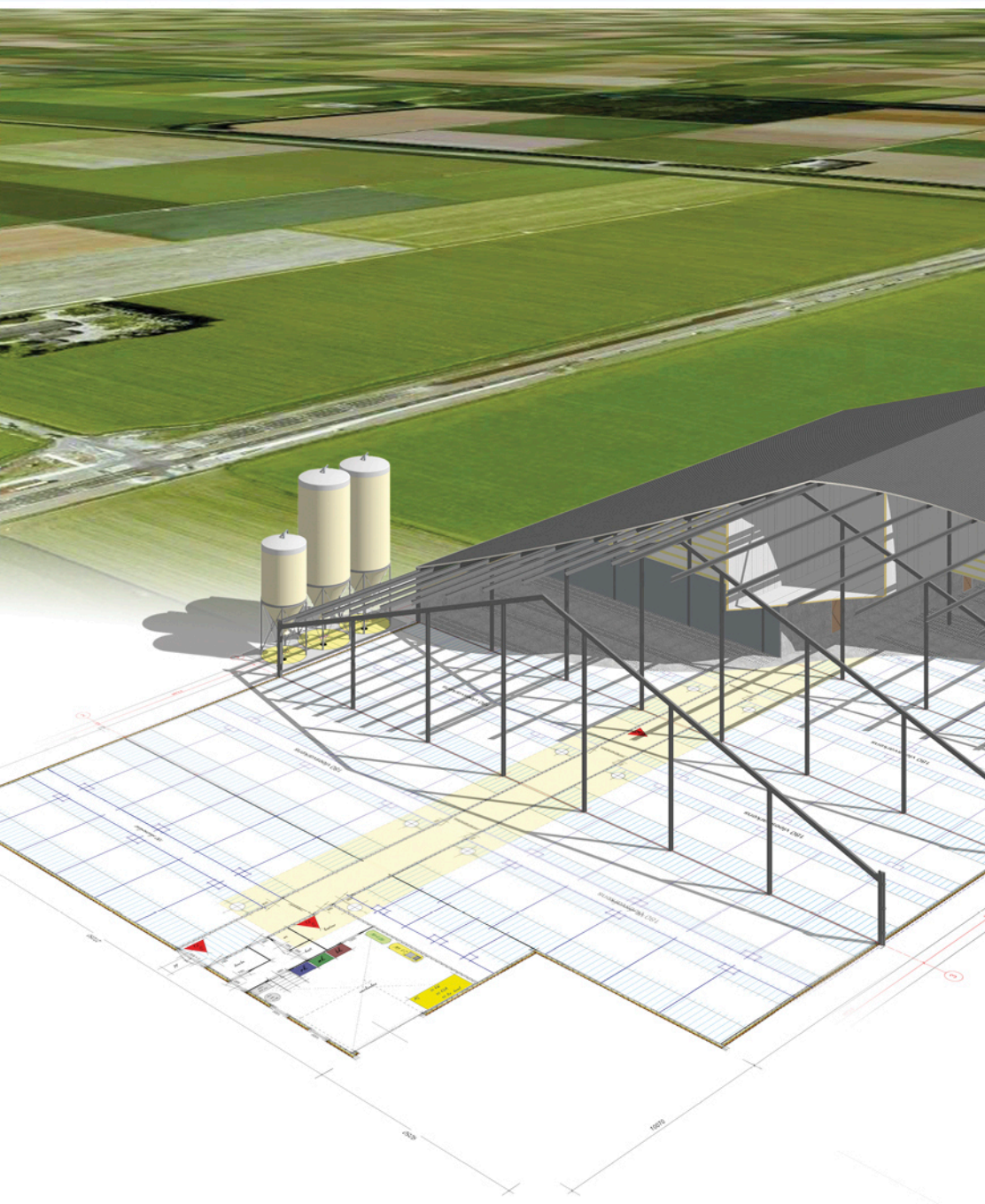


Toelichting bestemmingsplan

Riethovensedijk 12



Toelichting bestemmingsplan Riethovensedijk 12

Locatie
Riethovensedijk 12
Veldhoven

Agra-Matic B.V.
Dirk van Nuland
Thea de Boer
Postbus 396
6710 BJ Ede

Datum: 27 oktober 2020
Status: Vastgesteld

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie plangebied.....	4
2.1	Ruimtelijke Structuur.....	4
2.1.1	Typering omgeving plangebied	4
2.1.2	Geologie en geomorfologie	4
2.1.3	Bodem.....	4
2.2	Functionele structuur	5
2.2.1	Bedrijven	5
2.2.2	Infrastructuur.....	5
3	Toekomstige situatie plangebied.	6
3.1	Beoogde ontwikkeling.....	6
3.2.1	Beleid.....	7
4	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
4.1.2	AMvB Ruimte.....	10
4.2	Provinciaal beleid.....	10
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant (14-12-2018).....	10
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord Brabant.....	11
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.3.1	Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.....	16
4.3.2	Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening Veiligheidsregio's gemeente Veldhoven	17
4.3.3	Ambitiedocument samen voor ruimtelijke kwaliteit.....	17
4.3.4	Economische visie	18
4.3.5	Vigerende bestemmingsplannen	18

5	Omgevingsaspecten	21
5.1	Archeologie	21
5.1.1	Wettelijk en beleidsmatig kader	21
5.1.2	Dubbelbestemming Waarde Archeologie	21
5.1.3	Te verwachten omvang bodemverstorende activiteiten	22
5.2	Cultuurhistorie	22
5.3	Waterparagraaf	22
5.3.1	Inleiding	22
5.3.2	Waterrelevant beleid en regelgeving	23
5.4	Natuur	29
5.4.1	Gebiedsbescherming	29
5.4.2	Soortenbescherming	32
5.5	Parkeren	32
5.6	Externe Veiligheid	33
6	Milieuaspecten	34
6.1	Milieuozonering	34
6.2	Milieu-effectrapportage	35
6.3	Geur	35
6.3.1	Achtergrondbelasting geur	35
6.4	Fijn stof	36
6.5	Bodem	36
6.6	Volksgezondheid	37
6.6.1	Endotoxine	37
6.6.2	Geur	37
6.6.3	Bedrijfsgebonden maatregelen in het kader van o.a. volksgezondheid	37
6.6.4	Duurzaamheid	37
7	Juridische planbeschrijving	39
7.1.1	De toelichting	39
7.1.2	De planregels	39
7.1.3	De verbeelding	39
7.2	De bestemmingen	40

8	Uitvoerbaarheid.....	42
8.1	Economische uitvoerbaarheid	42
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.2.1	Vooroverleg en inspraak.....	42
8.2.2	Verdere procedure.....	43
	Bijlage 1 Situatietekening Riethovensedijk 12	44
	Bijlage 2 Landschappelijke inpassing	45
	Bijlage 3 Berekening kwaliteitsverbetering	46
	Bijlage 4 Ecologisch onderzoek	47
	Bijlage 5 Stikstofonderzoeken.....	48
	Bijlage 6 Geuronderzoek.....	49

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

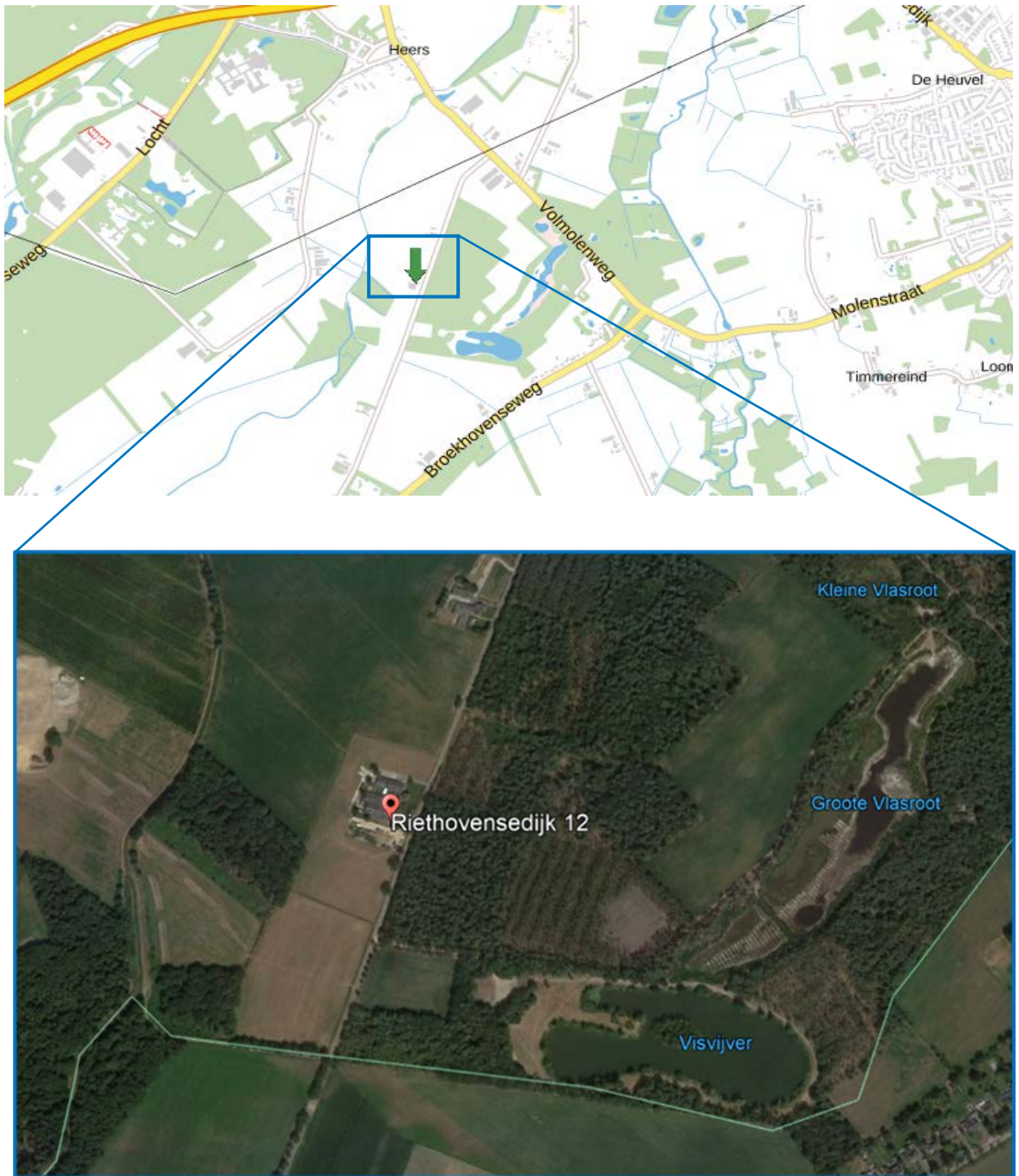
De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan: “Riethovensedijk 12” NL.IMRO.0861.BP00134 heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor het veranderen van de huidige agrarische bestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, statische opslag, caravanstalling en een loonwerkbedrijf.

De initiatiefnemer heeft de locatie aan de Riethovensedijk 12 gekocht en de paardenhouderij en overige agrarische activiteiten beëindigd. Onder andere is een mestbassin en een buitenbak verwijderd. Gebouwen zijn opgeknapt en deels vervangen. Er is een vigerend recht op basis van een Melding Activiteiten (d.d. 27-07-2018) besluit voor het houden van 9 paarden op deze locatie. Onderdeel van de melding betrof het oprichten van een nieuwe loods ten zuiden van het huidige erf (zie bijlage 1). Hiervoor is tot op heden geen omgevingsvergunning bouw voor aangevraagd.

Middels deze herziening wordt het feitelijk gebruik in overeenstemming gebracht met het planologisch toegestane gebruik. Deze bestemmingsherziening draagt hiermee bij aan de transformatie opgave in het landelijk gebied naar een multifunctioneel buitengebied.

1.2 PLANGEBIED

De locatie aan de Riethovensedijk staat kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie B, nummer 34646 en 3647. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten zuidoosten van de kern Veldhoven, in een landelijke omgeving die zich kenmerkt door de aanwezigheid van bossen en enkele veehouderijen. Figuur 1-1 toont de ligging van het plangebied in het buitengebied.



Figuur 1-1 Situering plangebied (Bron: Kadaster en Google Earth)

1.3 LEESWIJZER

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld.

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. De gewenste situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante omgevingsaspecten. De relevante milieuaspecten worden in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

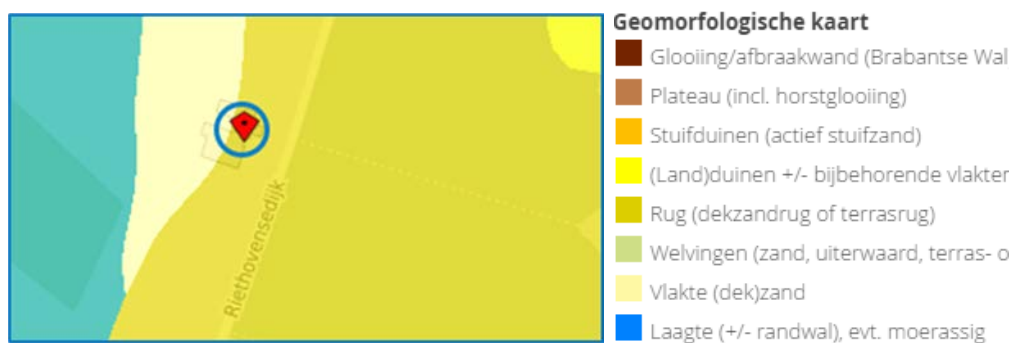
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1.1 Typering omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Veldhoven, op een afstand van circa 1670 meter ten zuidoosten van de kern Veldhoven. De gemeente Veldhoven is een gemeente in de Kempen, gelegen ten westen van Eindhoven, ten oosten van Eersel en ten noorden van Waalre. Centraal in de gemeente ligt de grote bebouwde kom van de plaats Veldhoven. Veldhoven wordt ook wel 'poort naar de Kempen' genoemd, door haar ligging tussen Eindhoven in het oosten en het landelijke gebied van De Kempen in het westen. Veldhoven heeft een sterke fysieke binding met Eindhoven, met infra- en groenstructuren die vanuit Eindhoven doorlopen in Veldhoven en het contact met de Kempen. Het kempenlandschap wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen besloten bosgebieden en open (weide)gebieden. Aan de zuidzijde van de gemeente Veldhoven bevindt zich het weidse beekdallandschap van de Dommel, die ook door de gemeente Eindhoven stroomt van akkercomplexen op hoge overgangen naar dekzandruggen. Dit is nog te herleiden uit de vele boerenerven langs oude linten. Het zuiden van de gemeente is gescheiden van de rest van de gemeente door de autosnelweg A67. Het westen en zuiden van de gemeente heeft nog een agrarisch landschap, waarin zich de beekdalen van de Run, de Gender, de Poelenloop en de Bruggenrijt bevinden.

2.1.2 Geologie en geomorfologie

Het landschap rond Veldhoven 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. 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, hoog-laag en in gebruiksvorm. Deze afwisseling is kenmerkend voor het gebied. Figuur 2-1 geeft een uitsnede van de geomorfologische kaart van het plangebied en de omgeving. Hieruit blijkt dat het plangebied aan de Riethovensedijk 12 is gelegen op een grens tussen dekzandruggen en dekzandvlakten.



Figuur 2-1 Uitsnede geomorfologische kaart (O= plangebied)

2.1.3 Bodem

Ter plaatse van het plangebied aan de Riethovensedijk 12 bestaat de bodem uit zand.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

2.2.1 Bedrijven

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven komen diverse niet-agrarische bedrijven en functies voor. Sommige bedrijven zijn wel verwant aan de agrarische sector of aan het buitengebied, zoals loonbedrijven. Andere bedrijven hebben geen directe functionele relatie met het buitengebied.

2.2.2 Infrastructuur

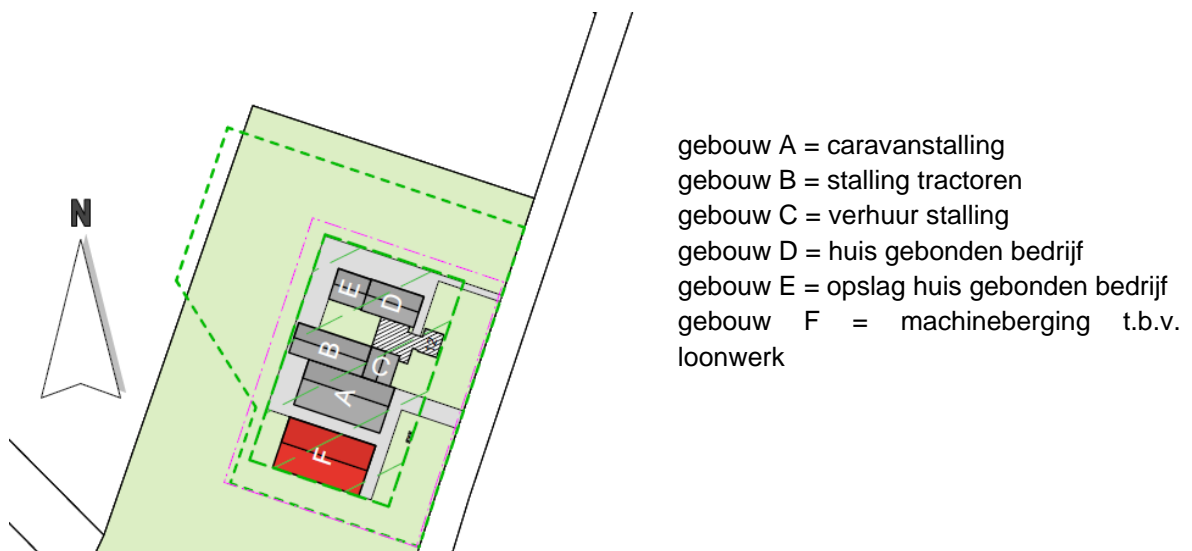
Veldhoven ligt nabij de rijksweg A67, van Eindhoven naar Antwerpen. Dit is een vierbaans autosnelweg. De rijksweg vormt de belangrijkste verbinding tussen de regio Eindhoven en Antwerpen. Ten zuidwesten van het plangebied zal de komende jaren een nieuwe verbindingsweg worden gerealiseerd, de N69. In het plangebied ligt een aantal wegen met regionale betekenis. Tot deze categorie behoort de Volmolenweg, die Veldhoven verbindt met Waalre. De Riethovensedijk valt onder de categorie lokale verharde wegen. Deze wegen hebben vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Sommige wegen hebben nog een geringe doorgaande functie, omdat ontsluiting wordt gegeven op een weg van hogere orde of omdat zij dienen als verbindingsweg tussen woonkernen. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het plangebied is derhalve aangesloten op alle benodigde nutsvoorzieningen en leidingen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoofdleidingen voor water of brandbare stoffen gelegen. Dit betekent dat activiteiten als het oprichten van bouwwerken, het planten van diep wortelende bomen, ontgravingen en verlagingen geen belemmeringen opleveren.

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED.

Het voorliggende plan geeft inhoud aan de bestemmingsherziening van het bedrijf aan de Riethovensedijk 12.

3.1 BEOOGDE ONTWIKKELING

Initiatiefnemer heeft de locatie gekocht en de paardenhouderij en overige agrarische activiteiten beëindigd. Onder andere is een mestbassin, vaste mestopslag en paardenrijbak verwijderd. De bedrijfsactiviteiten bestaan nu uit opslag, schoonheidssalon, een privé stalling van tractoren en een loonwerktak voor voornamelijk agrariërs. De gebouwen aan de Riethovensedijk 12 worden in de beoogde situatie als volgt benut:



Figuur 2-2 Gewenste situatie Riethovensedijk 12

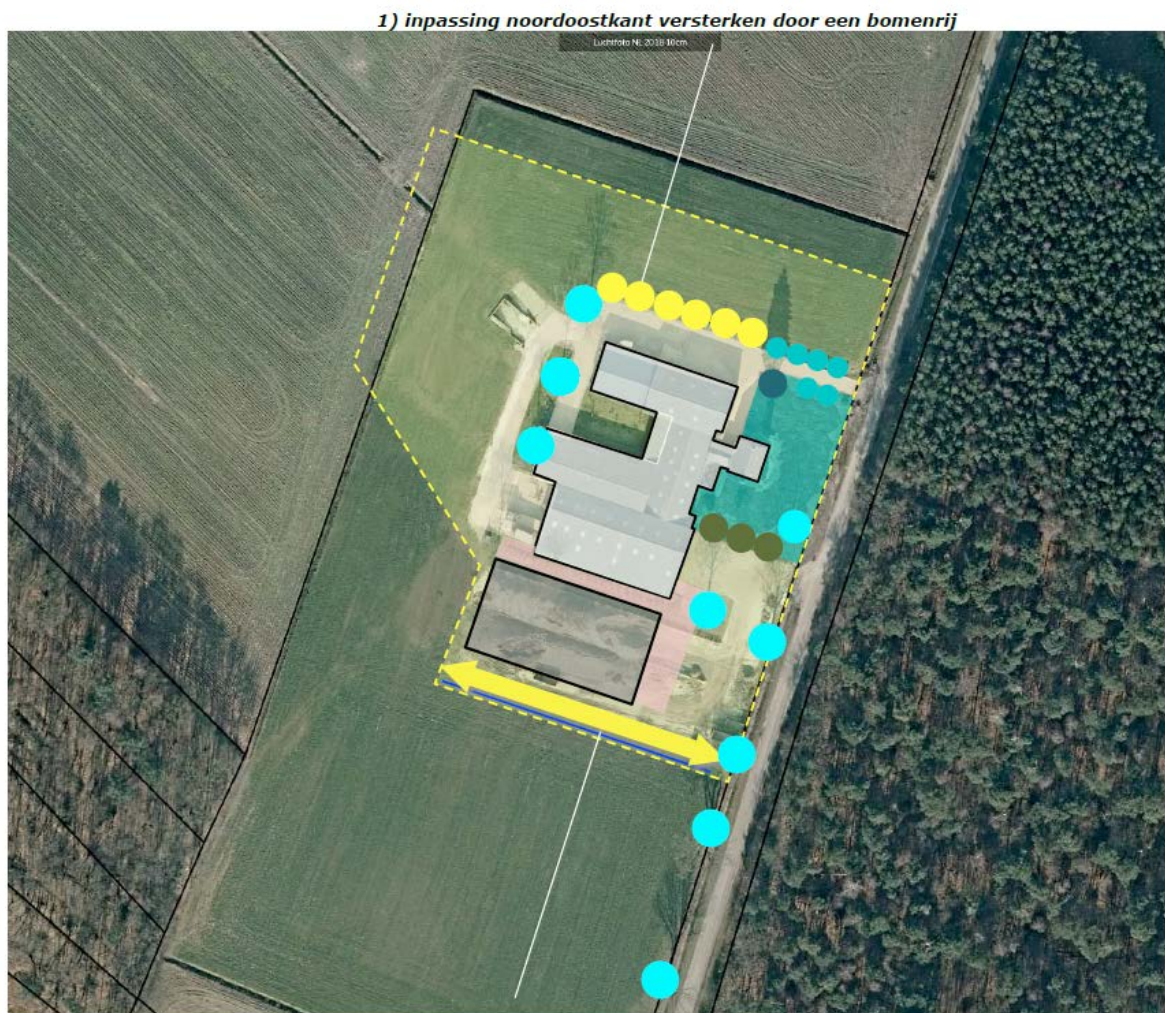
De beoogde ontwikkeling omvat het volgende:

- een herbestemming van agrarisch bedrijf naar een niet agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf (schoonheidssalon), statische opslag en loonwerkbedrijf
- de realisatie van een machineberging ter hoogte van de voormalige voeropslagen aan de zuidwestkant van het bouwvlak, voor het stallen van grootschalige machines voor het loonwerkbedrijf
- een wijziging van de bestemming van het plangebied; het bouwvlak zal worden verkleind naar 5.000 m².

3.2 Landschappelijke inpassing

3.2.1 Beleid

Op basis van zowel het provinciale als het gemeentelijke beleid is het noodzakelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Door tuin- & landschapsarchitect Paumen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Wij verwijzen voor de inhoud van dit rapport naar bijlage 2. In deze toelichting beperken wij ons tot de kern van het landschappelijke inpassingsplan namelijk de voorgestelde landschappelijke inpassing van het bedrijf. In onderstaande figuur 3-1 is weergegeven welke landschappelijke elementen worden toegevoegd aan het bedrijf. Hieraan liggen zowel beleidsmatige als bedrijfsmatige overwegingen ten grondslag. Op de volgende pagina zullen wij de diverse landschappelijke elementen toelichten.



Figuur 3-1 landschappelijke inpassing

3.2.3 Bomenrij

Aan de noordoostkant is het voorstel een bomenrij, bestaande uit haagbeuken aan te planten. De haagbeuken zijn aan te planten in een stamomvang van maximaal 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 350 cm boven maaiveld.

3.2.4 Groensingel

Het tweede voorgestelde landschappelijke element betreft een groensingel bestaande uit inheemse struiken en bomen. De groensingel is te realiseren door de aanplant van 4 rijen plantmateriaal in een driehoekig plantverband van 150 x 150 cm. Er is een verschil te maken tussen boom- en struikvormers. Inclusief overhang is de wal 6,0 meter breed. Het struweel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. De boomvormers mogen 1x per 10 jaar (zodanig) worden gedund. Streefbeeld voor de lange termijn is de ontwikkeling en instandhouding van 1-2 goed ontwikkelde bomen per are.

4 BELEID

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- ▶ het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- ▶ het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- ▶ Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- ▶ Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- ▶ Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- ▶ Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en In stand houden

- ▶ Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- ▶ Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- ▶ Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- ▶ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- ▶ Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaat bestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- ▶ Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- ▶ Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- ▶ Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- ▶ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Beschrijving van het effect op landschap, de milieukwaliteit en water is beschreven in hoofdstuk 5.

4.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundamenten, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied en defensie. In het Barro is opgenomen dat de gemeente Veldhoven is gelegen onder het radarverstoringgebied van een radar op de vliegbasis Woensdrecht. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren. Binnen het radarverstoringgebied mogen geen windturbines worden opgericht hoger dan 113 meter. Ondanks dat er geen concrete ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden en het bestemmingsplan geen windturbines van 113 meter hoogte toestaat, is het radarverstoringgebied ten behoeve van de signaleringsfunctie opgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant (14-12-2018)

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Het betreft een algemene visie op de Brabantse leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. Het betreft een visie die met name de provincie zelf bindt maar ook voor initiatiefnemers een belangrijk toetsingskader is. In deze sub paragraaf behandelen wij kort de kern van de omgevingsvisie en de relaties die te trekken zijn met het onderhavige plan.

In de omgevingsvisie is een 'foto' genomen van de stand van zaken in 2018 en er is een panorama geschetst voor de situatie in 2050. Het betreft in 2018 een intensief landbouwgebied met een sterke agrofoodsector. De landbouw is een belangrijke economische factor in 2018 die veel exporteert. Tegelijk heeft de landbouw als grootste ruimtegebruiker nog te veel een negatieve impact op de kwaliteit van de leefomgeving (bodem, water en lucht) en biodiversiteit en daarmee op het welbevinden van de Brabanders en het vestigingsklimaat.

In de omgevingsvisie wordt een vergezicht geschetst van 2050. Er wordt dan duidelijk cyclisch gedacht én gedaan: groener, duurzamer en slimmer. De invloed van de veehouderij is veranderd. Van effen groene, maar ecologisch gezien tamelijk monotone velden, is het agrarisch landschap weer veel gevarieerder. Er wordt meer rekening gehouden met de ondergrond. Ook zijn er weer kruiden en wilde bloemen. Daardoor zijn er weer meer insecten en daardoor weer meer akker-

struweel- en weidevogels. Door samenwerking van alle partijen is er sprake van een gebied met een grote agro- en foodsector, waar het evenwicht tussen ecologie en economie hersteld is én waar boeren en burgers elkaar weer weten te vinden. Vee wordt gehouden in schone, aantrekkelijk vormgegeven en goed ingepaste stallen. Veehouderij en plantaardige teelten vormen samen een internationaal circulair systeem waarin nog nauwelijks verliezen naar bodem, water of lucht optreden. Mest van mens en dier is in dit systeem een waardevolle grondstof en kunstmest wordt nog maar mondjesmaat gebruikt.

Brabant is in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof. Dat is het panorama dat wordt geschetst in de omgevingsvisie. Om het panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden door de provincie vier hoofdpogaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen en op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Deze vier hoofdpogaven zijn belangrijk voor heel Brabant en spelen in de hele provincie. Dat betekent niet dat deze Brabant breed op dezelfde manier worden opgepakt. Bij het uitwerken van een aanpak is het belangrijk om vanuit een gebied specifieke benadering de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven.

Door verschillende doelen met elkaar te verweven en slimme combinaties te maken, ontstaat een grotere meerwaarde voor een gebied. Door niet alleen werkgelegenheid te creëren, maar tegelijkertijd ook bij te dragen aan de omslag naar een circulaire economie bijvoorbeeld. Dit streven naar meerwaarde is de centrale gedachte van deze Omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie worden een werkwijze en concrete beleidsdoelen geformuleerd. In relatie tot de landbouw bijvoorbeeld: *“Eerst en vooral is een verdere beperking van de impact van de primaire landbouw door emissies vanuit de veehouderij en de gevolgen van het gebruik van mest- en gewasbeschermingsmiddelen van belang. Ook de landschappelijke inpassing van stallen, kassen, plastic tunnels en loodsen verdient aandacht”*. Het voorgenomen initiatief betreft de bouw van een loods. Daarnaast heeft de sanering van een veehouderijbedrijf plaats gevonden. De emissies van ammoniak, geur en fijnstof zijn gedaald. Bij de realisatie van het voorgenomen plan wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ vastgesteld. In de interim omgevingsverordening (vanaf nu: verordening) zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. Dit bestemmingsplan wordt met name getoetst aan de bepalingen omtrent ruimtelijke ordening zoals deze ook opgenomen waren in de Verordening Ruimte.

Onderdeel van de verordening zijn acht kaarten. Twee kaarten met rechtstreeks werkende regels over milieubescherming en landbouw. Zes kaarten met instructieregels over diverse onderdelen zoals stedelijke ontwikkeling. In deze subparagraaf worden enkele relevante kaarten beschouwd en wordt het plan getoetst aan de provinciale regels.



Figuur 4-1 Uitsneden kaarten Interim omgevingsverordening, links: kaart 1 en rechts kaart 2 (o=plangebied)

Uit figuur 4-1 blijkt dat ten westen van het plangebied een zone ligt voor behoud en herstel watersystemen. Het plangebied zelf ligt in de attentiezone waterhuishouding. Uit figuur 4-1 blijkt aan de rechterzijde dat de locatie in kaart 2 is gelegen in het landelijk gebied, in de groenblauwe mantel. Op het plangebied zijn verder nog de regels m.b.t. beperkingen veehouderij en stalderingsgebied van toepassing.

De zes kaarten omtrent instructieregels behorende bij de verordening laten zien dat het plangebied niet is gelegen in bestaand stedelijk gebied of een gebied waar verdere verstedelijking afweegbaar is. Er zijn geen andere provinciale belangen voor deze locatie op basis van het kaartmateriaal.

In de verordening zijn basisprincipes omschreven voor een evenwichtige toedeling van functies in paragraaf 3.1.2. Hierbij is het van belang dat een bestemmingsplan invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarnaast geldt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied worden beschouwd met toepassing van de lagenbenadering en dat er sprake is van meerwaardecreatie. Dit bestemmingsplan wordt getoetst aan deze drie elementen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;

De activiteiten die worden uitgevoerd, caravanstalling en het exploiteren van een schoonheidssalon vinden plaats in bestaande bebouwing. Daarnaast wordt een nieuwe loods gebouwd ten behoeve van de loonwerkactiviteiten op het bedrijf. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het bouwvlak verkleind en het bebouwd oppervlakte verder begrenst binnen het bouwvlak. Hiermee wordt gevolg gegeven aan een zorgvuldig ruimtegebruik.

- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*

Niet van toepassing

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Alle hoofdgebouwen en de te bouwen loods liggen binnen het verkleinde bouwvlak.

[Toepassing van de lagenbenadering \(artikel 3.7\)](#)

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut.

De eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking verschillen sterk binnen Brabant. Hierdoor kan een ingreep in het oosten van Brabant heel anders uitpakken dan in West-Brabant. Daarom is het van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen.

In hoofdstuk 5 worden alle afzonderlijke lagen beschouwd en wordt bovendien specifiek getoetst aan provinciale beleidsregels zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem. Vooruitlopend op de toetsing in hoofdstuk 5 is de herbestemming van vrijkomende agrarische bedrijven naar bedrijf, een passende bestemming voor het behoud van de omgevingskwaliteit van dit gebied.

[Meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap \(artikel 3.8 en 3.9\)](#)

Het begrip meerwaardecreatie is een belangrijke kernwaarde uit de verordening. Het is een basisprincipe waar bijvoorbeeld kwaliteitsverbetering van het landschap onder valt. Het betreft in deze een relatief kleine ontwikkeling waarbij een uitgebreide toetsing op dit aspect geen toegevoegde waarde heeft. In het kader van de normale regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt van het plan, dit plan is bijgevoegd in bijlage 2 bij de regels en wordt uitgebreid besproken in artikel 3.2.3. Naast het beplantingsplan is er sprake van een bijdrage aan de fysieke kwaliteitsverbetering door het verwijderen van het mestbassin en de paardenbak. Hierdoor zijn gebiedsvreemde objecten verwijderd en is bijgedragen aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. Ten aanzien van gezondheid en woon- en leefklimaat op het gebied van geur, fijn stof en endotoxinen zijn de beëindiging van de paardenhouderij en de agrarische activiteiten aan de Riethovensedijk 12 verantwoordelijk voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de 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 vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De paardenhouderij en overige activiteiten zijn beëindigd. Er zijn een mestbassin en een paardenrijbak verwijderd, gebouwen zijn opgeknapt. Door de activiteiten loonwerk, caravanstalling en een aan huis gebonden bedrijf te combineren, ontstaat een levensvatbaar bedrijf. Bij de nieuwbouw vindt landschappelijke inpassing plaats en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

- b. Er vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats;*

Er vindt geen splitsing van het bouwperceel plaats.

- c. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

De afgelopen jaren is alle overtollige bebouwing op het bedrijf gesloopt, denk aan verwijdering van een mestbassin en paardenbak met bijbehorende voorzieningen. Met de verkleining van het bouwvlak wordt geborgd dat deze zaken niet opnieuw kunnen worden opgericht. Hiermee is gevolg gegeven aan deze bepaling, de resterende bebouwing staan ten dienste van de bedrijfsactiviteiten.

- d. De vestiging heeft geen betrekking op:*
 - 1. Een kantoor met baliefunctie;*
 - 2. Lawaaisport;*
 - 3. Mestbewerking.*

Er is geen sprake van een kantoor met een baliefunctie waar derden zich melden, hier zijn ook geen plannen voor. Het loonbedrijf en de schoonheidssalon vallen niet onder lawaaisport en er vindt geen mestbewerking plaats.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. Over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*

De locatie is goed ontsloten via de Riethovensedijk die in noordelijke richting aansluit op de Volmolenweg. Via deze weg bereikt men Veldhoven. De beoogde activiteiten hebben een beperkt verkeersaantrekkende werking. Deze is minder dan toen het nog een agrarisch bedrijf/

paardenhouderij was. De verkeersbewegingen bestaan uit privé verkeer naar de woning, mobiele kranen/loader van de loonwerktak, het ophalen en brengen van caravans (zoals nu al planologisch is toegestaan) en incidenteel bezoekers van de verhuurde delen. Alle verkeersbewegingen zijn licht verkeer, behalve de kraanmachines van het bedrijf, dat is zwaar verkeer. Deze worden echter grotendeels op locatie gehouden waar ze aan het werk zijn.

b. Welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Op de locatie zijn loonwerkactiviteiten, caravanstalling en de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toegestaan.

c. Dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

De opslag en stalling vindt plaats in gebouwen.

d. Dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Er zijn geen plannen voor grootschalige activiteiten.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

De activiteiten van het loonbedrijf en de schoonheidssalon zijn kleinschalig. De activiteiten van het loonbedrijf worden begrenst binnen de nieuw op te richten loods, dit is voor een loonwerkbedrijf een relatief beperkte oppervlakte. Binnen de loods worden de machines en materialen opgeslagen. Hierdoor kan geborgd worden dat de loonwerkactiviteiten ook relatief kleinschalig blijven in aansluiting bij de omgeving. De schoonheidssalon is een eenmansbedrijf en het beoogde gebruik past goed bij dit gemengde bedrijf.

b. Een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Er zijn geen plannen voor detailhandel.

c. Een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Er is geen sprake van voorzieningen ten dienste van vrijetijd en zorg.

Conclusie

Deze uitgebreide toetsing aan de provinciale interim omgevingsverordening vormt een belangrijk toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op de eerste plaats is gekeken naar het kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van de verordening. Hieruit is gebleken dat de locatie niet is gelegen in een gebied waarvoor rechtstreeks werkende regels gelden die in de weg staan van dit plan.

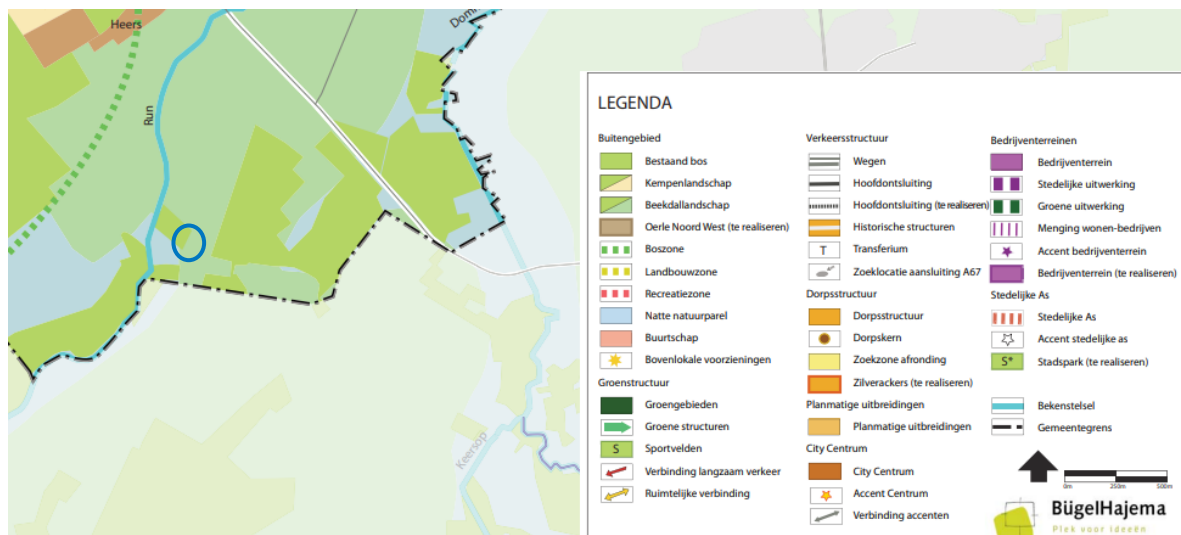
Uit de toetsing aan de planregels blijkt dat het plan voldoet aan de basisprincipes van de verordening omtrent zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Uit de toetsing is gebleken dat het plan in lijn is met de regels van de verordening en bijdraagt aan de provinciale ambities omtrent de transitie in het landelijk gebied.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

In deze paragraaf kijken we naar de structuurvisie Veldhoven. In onderstaande visiekaart (figuur 3-2) is goed te zien wat de visie is van de gemeente op het gebied ten zuiden van Veldhoven. Het buitengebied van de gemeente Veldhoven kent diverse kwaliteiten en kent twee delen; het beekdallandschap en het kempenlandschap. Het zuidelijk deel wordt gedomineerd door het kleinschalig beekdallandschap van de Dommel en de Run. Hier bevinden zich twee vennen Grote Vlasroot en Kleine Vlasroot, welke onderdeel zijn van het natuurgebied Vlasroot. Relevant is het Natura -2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is in 2000 als speciale beschermingszone aangewezen in het kader van de vogelrichtlijn en in 2004 aangemeld in het kader van de habitatrichtlijn. De provincie heeft het Dommeldal, inclusief de Vlasroot aangemeld als 'natte natuurparel', evenals het gebied Klein/Groot Goor. Rond deze kwetsbare gebieden van bovenregionaal belang is een beschermingszone van circa 500 m gelegd. In deze beschermingszones zijn activiteiten die een nadelig effect hebben op het grondwatersysteem in de natte natuurparels niet toegestaan. De locatie Riethovensedijk 12 ligt in het 'beekdallandschap'. Voor het deelgebied buitengebied is een aantal opgaven/ambities geformuleerd om recht te doen aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied, namelijk:

- Het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- Het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan.



Figuur 4-2 Uitsnede ruimtelijke structuurvisie Veldhoven (vastgesteld 03-06-2009) (O= plangebied)

Het voorgenomen initiatief valt onder de opgaven/ambities van de structuurvisie.

4.3.2 Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening Veiligheidsregio's gemeente Veldhoven

In de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening', hebben de drie Brabantse veiligheidsregio's (Brabant-Noord, Brabant-Zuidoost en Midden- en West-Brabant) regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de Brabantse gemeenten. Het doel van de beleidsregels is om een goed bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te borgen. Aan de hand van deze beleidsregels kan door iedereen in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening gehouden worden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

Bij de inrichting van het erf en de gebouwen is rekening gehouden met de beleidsregels omtrent bereikbaarheid en bluswatervoorziening. De veiligheidsregio zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw van de nieuwe loods, toetsen of er wordt voldaan aan alle bepalingen in de beleidsregels op dit punt. \Groenbeleidsplan

In 2009 heeft de gemeente Veldhoven het groenbeleidsplan vastgesteld. In het groenbeleidsplan is de visie weergegeven op het stedelijk gebied op de lange termijn. Het groenbeleidsplan wordt als toetsingskader bij beleidsbeslissingen gebruikt en beschrijft de gewenste toekomstige groenstructuur en afwegingen voor beheer en onderhoud. In het groenbeleidsplan wordt een onderscheid gemaakt in een drietal structuren: stedelijke groenstructuur, wijkstructuur en overig groen. De Riethovensedijk 12 ligt in het buitengebied. Het groenbeleidsplan speelt bij onderhavig initiatief geen rol. De rol van het groen aan de Riethovensedijk 12 wordt meegenomen in paragraaf 3.2 Landschappelijke inpassing.

4.3.3 Ambitiedocument samen voor ruimtelijke kwaliteit

Op 14 mei 2019 is het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' door de gemeenteraad vastgesteld. Met het ambitiedocument poogt de gemeente Veldhoven op een hedendaagse manier invulling te geven aan sturing op ruimtelijke kwaliteit. Het doel is de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Veldhoven te benoemen, te waarborgen en te verbeteren. In het ambitiedocument worden de vier Veldhovense kernwaarden beschreven:

1. Sterk stedelijke structuur
2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren
3. Zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden
4. Aantrekkelijke woonwijken

Het voorgenomen initiatief aan de Riethovensdijk 12 valt niet onder een van deze kernwaarden. In dit geval geeft de gemeente 5 architectuurprincipes om te inspireren en op terug te vallen:

1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
2. Samenhang vormgeving, functie en constructie
3. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

4. Schaal en maatverhoudingen
5. Materiaal, textuur, kleur en licht.

Naast de 5 architectuurprincipes is duurzaamheid een belangrijke factor bij de ontwikkeling van bouwplannen, zowel bij de gebouwen als de inrichting van de omgeving.

De beoogde ontwikkeling aan de Riethovensedijk 12, zoals beschreven in paragraaf 3.1 en 3.2 is passend binnen de kaders van het ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' omdat bij de ontwikkeling zoveel mogelijk wordt getracht de 5 architectuurprincipes toe te passen.

De nieuwe loods, een agrarisch bouwwerk, heeft een zadeldak en sluit qua nokrichting en vormgeving aan bij de bestaande bebouwing. De loods wordt gerealiseerd met standaardmaterialen in gedekte kleuren, het dak is antracietkleurig. Zowel de voorgevel- als de achtergevelrooilijn blijven gehandhaafd. Met inachtneming van brandveiligheidseisen is de afstand tussen de gebouwen zo compact mogelijk gerealiseerd en is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de landschappelijke inpassing van de te bouwen loods en het verwijderen van het mestbassin en de paardenbak wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbeterd.

4.3.4 Economische visie

In de eerste helft van 2015 is het traject in gang gezet om te komen tot een economische visie voor de gemeente Veldhoven. De visie is een visie op hoofdlijnen en is opgebouwd uit een vijftal overkoepelende thema's. Voor het initiatief aan de Riethovensedijk 12 zijn de thema's Vestigingsklimaat en Ruimte voor bedrijven van belang. Er wordt in de visie ruimte geboden aan startende ondernemers en kleinschalige bedrijven om zich te ontwikkelen en te bestendigen. Daarnaast wordt economische groei van bedrijven gefaciliteerd, bij voorkeur op de huidige locatie. De ontwikkeling aan de Riethovensedijk 12 voldoet aan de kaders van de economische visie.

4.3.5 Vigerende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is "Buitengebied 2009, 1^e herziening", vastgesteld op 9 juli 2013. In deze herziening zijn uitsluitend de onderdelen van het in december 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' aangevuld met het beleid van de provincie, conform de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Ruimte. Deze twee bestemmingsplannen vormen samen het actuele planologisch beleid. Voor de verbeelding moet gekeken worden naar bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. De regels behorende bij de herziening vormen na vaststelling tezamen met de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de nieuwe set algemeen geldende regels voor het buitengebied. De vigerende bestemming wordt voor de locatie beschreven, zie figuur 4-3.

Riethovensedijk 12

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Riethovensedijk 12 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De functieaanduidingen zijn: bedrijfswoning, caravanstalling, paardenhouderij en specifieke vormen van agrarisch-grondgebonden. De gebiedsaanduidingen van het perceel zijn: beschermingsgebied natte natuur, groene hoofdstructuur landbouw, groene hoofdstructuur natuur, kleine landschapselementen, leefgebied amfibieën en reconstructiewetzone-extensiveringsgebied. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' zijn de gebiedsaanduidingen : overige zone-groenblauwe mantel en vrijwaringszone-radarverstoringgebied toegevoegd. De omliggende gronden zijn voornamelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden' en 'Bos'.



- | | |
|---|---|
| <p>Enkelbestemming
Agrarisch met waarden - Natuurwaarden</p> <hr/> <p>Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie</p> <hr/> <p>Bouwvlak</p> <hr/> <p>Functieaanduiding
bedrijfswoning</p> <hr/> <p>Functieaanduiding
caravanstalling</p> <hr/> <p>Functieaanduiding
paardenhouderij</p> <hr/> <p>Functieaanduiding
specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
overige zone - groenblauwe mantel</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - radarverstoringgebied</p> | <p>Gebiedsaanduiding
beschermingsgebied natte natuur</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
groene hoofdstructuur landbouw</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
groene hoofdstructuur natuur</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
kleine landschapselementen</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
leefgebied amfibieen</p> <hr/> <p>Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone - extensiveringsgebied</p> |
|---|---|

Figuur 4-3 Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: Ruimtelijke plannen)

Riethovensedijk 12 is gelegen in de Groenblauwe mantel (zones rond het kerngebied groenblauw). De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Het beleid is gericht op het verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze een positief effect hebben op: - de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden; - en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn niet gewenst. De ontwikkelingen aan de Riethovensedijk 12 passen binnen het beleid van bescherming van de groenblauwe mantel door de verkleining van het bouwvlak, incl. de bebouwingsmogelijkheden, in combinatie met een goede landschappelijke inpassing voor een versterking van de landschappelijke waarden aan de rand van het beekdal.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 ARCHEOLOGIE

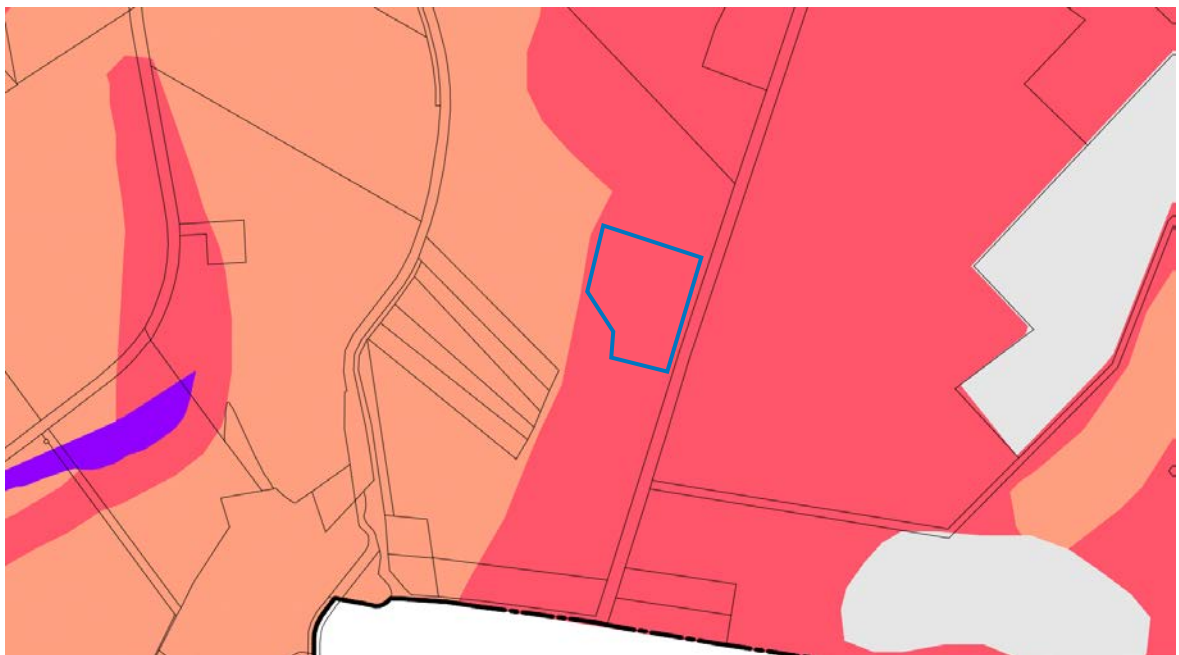
5.1.1 Wettelijk en beleidsmatig kader

De omgang met het archeologisch erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet (2016). Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische resten, indien een bestemmingsplan dat voorschrijft. De gemeente heeft vanuit haar archeologiebeleid voorwaarden opgesteld ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed. Deze zijn in het bestemmingsplan weergegeven als een dubbelbestemming Waarde-Archeologie met daaraan gekoppelde ondergrenzen onderzoeksplicht.

5.1.2 Dubbelbestemming Waarde Archeologie

Binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan bevindt zich als dubbelbestemming één categorie Waarde-Archeologie, te weten:

➤ Waarde-Archeologie 2 (gebied met een hoge archeologische verwachting). Archeologisch (voor)onderzoek is verplicht als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 250 m² en 40 cm onder maaiveld). Is de oppervlakte óf diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.



Figuur 5-1 Uitsnede Beleidsadvieskaart2014 archeologie gemeente Veldhoven (O = plangebied)

5.1.3 Te verwachten omvang bodemverstorende activiteiten

Of archeologisch onderzoek ook daadwerkelijk noodzakelijk is, kan op basis van de thans beschikbare gegevens niet worden bepaald. Bij concrete planvoornemens bij de aanvraag van een omgevingsvergunning kan door de beleidsmedewerker Monumenten en Archeologie van de gemeente Veldhoven worden afgewogen of (delen van) het plangebied kan (kunnen) worden vrijgegeven of dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De kosten voor de uitvoering van een eventueel archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer van het plan.

5.2 CULTUURHISTORIE

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang. De gemeente Veldhoven heeft in 2012 een Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) opgesteld, zie figuur 5-2 voor een uitsnede van deze kaart.



Figuur 5-2 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant (Bron: gemeente Veldhoven)(O=plangebied)

In figuur 5-2 is te zien dat de Riethovensedijk valt onder de cultuurhistorische wegen en paden. Daarnaast ligt op circa 73 meter afstand historisch groen. De nieuwe loods wordt gebouwd binnen het bestaande bouwvlak en sluit aan bij de huidige bebouwing aan de Riethovensedijk 12. Voor de bouw is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (bijlage 2). Met de bouw van de nieuwe loods worden de historische wegstructuur en het historisch groen niet aangetast.

5.3 WATERPARAGRAAF

5.3.1 Inleiding

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.

5.3.2 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..

Keur Waterschap de Dommel 2015

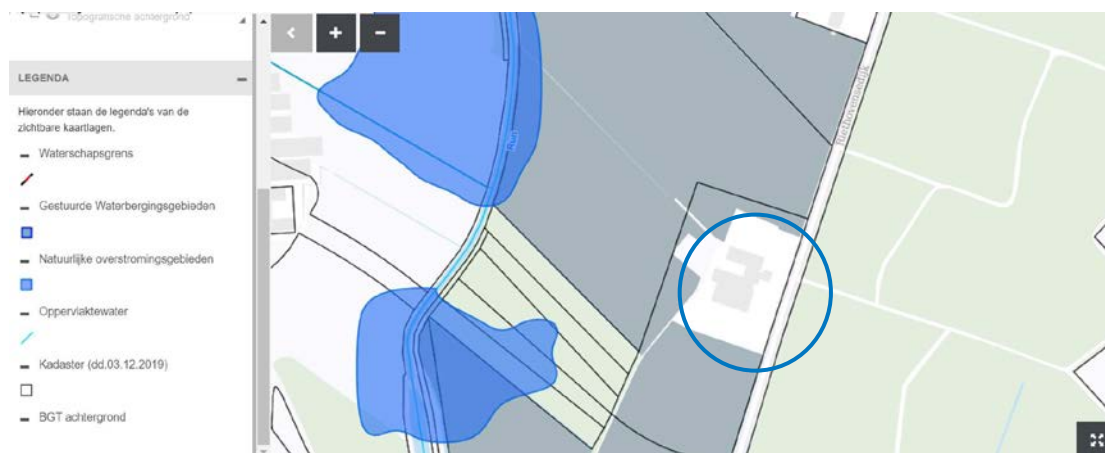
De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld 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. Onderstaande figuur 5-3 geeft de situering van het plangebied aan de Riethovensedijk weer op de keurkaart van waterschap De Dommel. Het plangebied ligt in het attentiegebied. De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurparels en omgeving opgevangen te worden. In deze attentiegebieden gelden restricties voor grondwateronttrekking. Bij de nieuwbouw van de loods wordt geen grondwater opgepompt, de hydrologische verschillen zullen door de bouw niet worden beïnvloed.



Figuur 5-3 Ligging plangebied op de kaart beschermde gebieden keur Waterschap De Dommel, O=plangebied (Bron: Waterschap De Dommel)

Zoals zichtbaar in figuur 5-4 ligt het plangebied buiten een waterbergingsgebied. Waterbergingsgebieden zijn gebieden die dienen om (tijdelijk) water te bergen teneinde overstromingen of andere wateroverlast te voorkomen en tegelijk watertekorten tegen te gaan. De bouw van de loods heeft geen gevolgen voor het nabijgelegen overstromingsgebied.



Figuur 5-4 Waterbergingsgebieden, O= plangebied (Bron: Waterschap de Dommel)

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.

Dit bestemmingsplan voorziet in een afname van verhard oppervlak. Er wordt een loods gebouwd met een oppervlak van 1035 m². Door het verwijderen van het mestbassin, de verharding van de vaste mestopslag en verharding van de paardenrijbak, in totaal 1525 m², is de totale afname van verhard oppervlak 490 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Gezien de afname van verhard oppervlak hoeft voor onderhavig initiatief geen compensatie te worden uitgevoerd. Het van de daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in een ten zuidwesten van de machineberging te realiseren infiltratiesloot.

Beleid gemeente Veldhoven

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 verhardoppervlak 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.

Bij het ontwerp en bouw van de loods aan de Riethovensedijk zullen bovenstaande regels worden gehanteerd. Het van de daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in een ten zuidwesten van de machineberging te realiseren infiltratiesloot.

Geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt NAP +22 meter. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) varieert sterk er plaatse, zie onderstaande figuur. De te realiseren loods wordt gebouwd op het droge deel van het plangebied met een lage grondwaterstand.

Figuur 5-5 Uitsnede Waterschapskaart GHG aan de Riethovensedijk 12. O = plangebied

De gemeente Veldhoven hanteert een checklist, hieronder weergegeven, waaraan nieuwe initiatieven moeten worden getoetst op hun uitwerking op de watersystemen.

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Ja
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingzone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	Nee
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee

Het plangebied ligt in het attentiegebied van het waterschap De Dommel. In dit gebied gelden restricties voor grondwateronttrekking. Bij de nieuwbouw van de loods wordt geen grondwater opgepompt, de hydrologische verschillen zullen door de bouw niet worden beïnvloed.

Veranderingen van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie

Tabel 5-1 Wijzigingen verhard oppervlak Riethovensedijk 12

maatregelen	afname verhard oppervlak m ²	toename verhard oppervlak m ²
verwijderen mestbassin	800	
verwijderen verharding vaste mestopslag	625	
verwijderen verharding paardenrijbak	100	
bouw loods F		1035
totaal	1525	1035

Conclusie

Uit de toets aan de checklist blijkt dat de check aan de watersystemen niet leidt tot belemmeringen of nadere voorwaarden voor de beoogde herbestemming. Ter plaatse van het plangebied varieert de GHG tussen met een hoogte variërend tussen 40 en 80 cm. De nieuwe bebouwing vindt plaats op het droge gedeelte van het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie neemt af en hiermee wordt bijgedragen aan voorkoming van verdroging. Het plangebied is gelegen in het attentiegebied, hier gelden restricties voor het onttrekken van grondwater. Bij de bouw en het gebruik van de loods wordt geen grondwater gebruikt, hierdoor vormt

de ligging van het plangebied in het attentiegebied geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

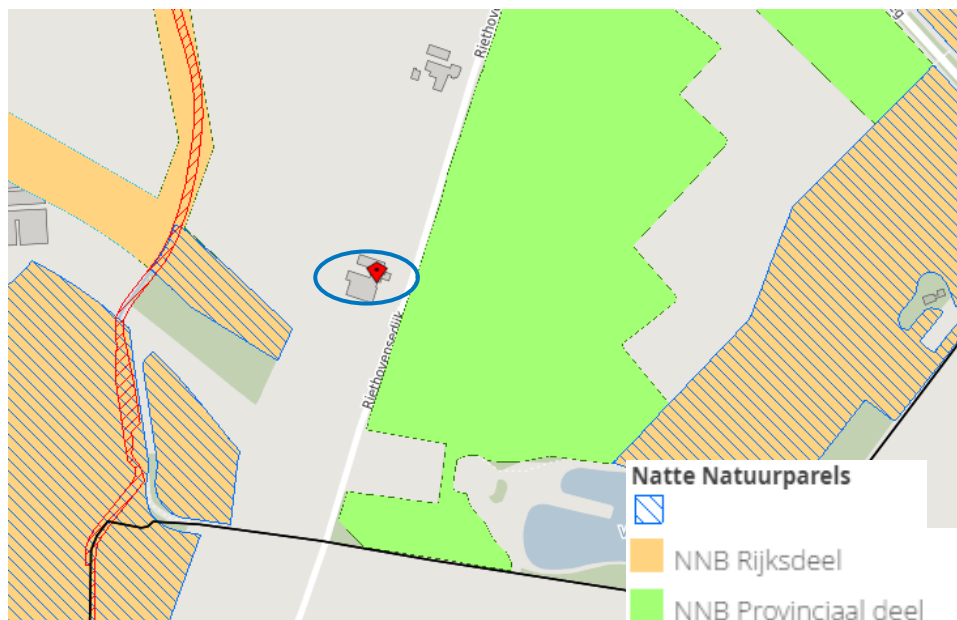
5.4 NATUUR

5.4.1 Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. In juni 2013 kondigde staatssecretaris Dijkema aan dat de overheid de naam Nationaal Natuur Netwerk gaat gebruiken in plaats van Ecologische Hoofdstructuur. De NNN bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de NNN is de instandhouding, verbinding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

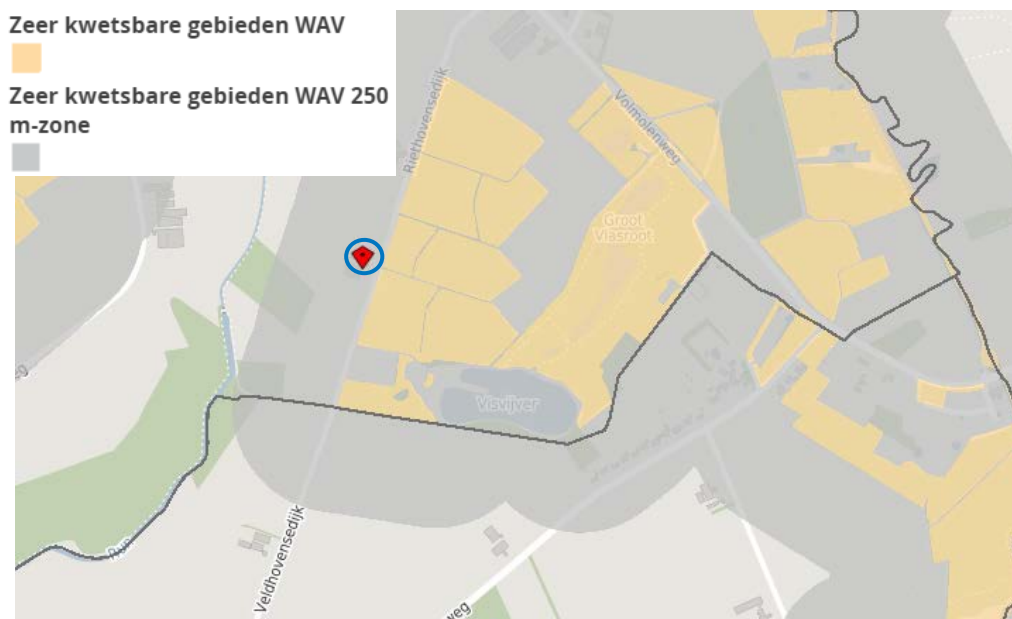
NNN-gebieden worden beschermd wanneer zij zijn aangewezen op grond van natuurbeschermende regelgeving of wanneer in het gebied een activiteit wordt opgericht of uitgebreid. Het plangebied ligt naast een NNN-gebied, zie figuur 5-4, maar heeft geen effect op versnippering of verkleining van het gebied omdat de locatie is gelegen buiten het gebied. De beëindiging van de veehouderij op deze locatie en hiermee de beëindiging van de ammoniakuitstoot draagt bij aan de verbetering van de natuurgebieden. Omdat het bouwvlak wordt verkleind en het bebouwd oppervlakte verder wordt begrenst, wordt ook geborgd dat er op lange termijn sprake blijft van een relatief kleinschalig gemengd bedrijf zodat het ook in die zin aansluit bij de omgeving.



Figuur 5-6 Ligging plangebied ten opzichte van NNN-gebieden (Bron: Provincie Noord-Brabant)(O= plangebied)

Wet ammoniak en veehouderij

Kwetsbare gebieden zijn gebieden welke in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn aangewezen als voor verzuring gevoelig. Op grond van een wijziging van deze wet zijn voor dit initiatief de gebieden van belang die tevens binnen de NNN-gebieden zijn gelegen. Kwetsbare gebieden zijn van invloed op plannen met ammoniakemissie als de activiteit binnen 250 meter van het kwetsbare gebied plaats vindt. Het plangebied ligt in een zeer kwetsbaar gebied. De agrarische activiteiten en de paardenhouderij aan de Riethovensedijk 12 zijn beëindigd, waardoor de Wet Ammoniak en Veehouderij voor het plangebied niet meer van toepassing is.



Figuur 5-7 Ligging plangebied ten opzichte van WAV-gebieden, (Bron: Provincie Noord-Brabant) (O= plangebied)

Natura 2000-gebieden

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die gericht is op gebiedsbescherming. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht, welke het wettelijk kader is voor;

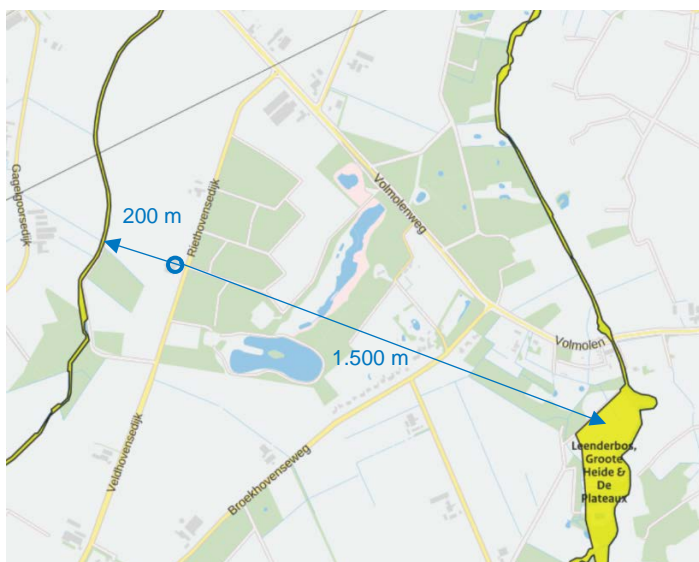
- ▶ het behoud van de biologische diversiteit en een duurzaam gebruik van de bestanddelen daarvan
- ▶ ter uitvoering van richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats
- ▶ de wilde flora en fauna (PbEG 1992, L 206)
- ▶ richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement: het behoud van de vogelstand
- ▶ diverse verdragen inzake de biologische diversiteit en de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving.

Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is Leenderbos Grootte Heide & Plateaux en ligt op ca. 200 meter, het Natura 200 gebied Kempenland-West ligt op ca. 7,6 kilometer.

De ligging van de bedrijfslocatie ten opzichte van het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is in figuur 5-8 inzichtelijk gemaakt. Binnen het gebied 'Leenderbos Grootte Heide & Plateaux' zijn de dichtsbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen (H91EoC) gelegen op 1.500 meter van het plangebied. Het deel van het Natura 2000 gebied op korte afstand van het plangebied is de loop van de beek 'De Run'.

Het Natura 2000-gebied bezit een grote variatie aan beken, van smalle beekjes als de Keersop tot brede laaglandbeken als de Dommel. Veel van deze beken zijn aangetast (o.a. door vermesting), maar toch herbergen ze plaatselijk nog bijzondere natuurwaarden. De zeldzame Beekprik is op veel plekken in de Keersop aanwezig, vooral daar waar wortels van bomen zorgen voor schuilgelegenheid. De populatie is de enige in Noord-Brabant en heeft zich hier gehandhaafd dankzij de relatief natuurlijke morfologie van deze beek. Andere bijzondere vissoorten in het uitgestrekte beekstelsysteem zijn Kopvoorn en Serpeling. Dé karaktervogel van de natuurlijke beeklopen, de Grote gele kwikstaart, was altijd bijzonder schaars in Brabant. In deze eeuw heeft zij zich hier echter in hoog tempo gevestigd met een tiental paartjes langs de Dommel en de Kleine Dommel (bij de Strabrechtse Heide). Natuurlijk ontbreekt ook de IJsvogel niet. De Run maakt onderdeel uit van het bolwerk voor Drijvende waterweegbree in de Kempense beken.

De beëindiging van dit agrarische bedrijf en omschakeling naar een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit heeft geen invloed op de soort- en gebiedsbescherming van het deel van het Natura-2000 gebied op korte afstand van de locatie.



Figuur 5-8 Afstand tot natura 2000 gebied, O= plangebied (Bron: Aerials)

Er is in bijlage 5 bij de toelichting een stikstofberekening opgenomen van de bouw- als de gebruikfase van het bedrijf. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitattypen. Hiermee kunnen significant negatieve gevolgen worden uitgesloten op de gebieden.

5.4.2 Soortenbescherming

Bij een 'handeling' brengt de Wet natuurbescherming een aantal verplichtingen met zich mee ten aanzien van mogelijk aanwezige planten en dieren. Zo rust bij de initiatiefnemer de wettelijke plicht om aan te tonen dat door de beoogde 'handeling' geen streng beschermde soorten worden verstoord, of om een ontheffing aan te vragen bij de provincie en te verkrijgen alvorens verstorende activiteiten mogen plaatsvinden. Om na te gaan of de 'handeling' een negatief effect heeft op eventueel aanwezige streng beschermde soorten, is een vooronderzoek in de vorm van een QuickScan uitgevoerd door een ecologisch bureau. De rapportage van de ecoloog is opgenomen in bijlage 4.

De conclusies uit het rapport m.b.t de soortenbescherming luiden dat er geen beschermde flora aanwezig is. Voor de diverse fauna categorieën blijkt dat er geen vervolgstappen aan de orde zijn. Voor alle soorten, inclusief de soorten met een vrijstelling en soorten zonder bijzondere beschermingsstatus, geldt de wettelijke zorgplicht. Dit houdt in dat al het redelijke gedaan moet worden om verstoring van deze soorten te voorkomen. De nieuw te realiseren loods biedt mogelijkheden voor vleermuizen, Huismus, Boerenzwaluw, Steenuil en Grote gele kwikstaart. Aanbevolen wordt om voor deze diersoorten nestkasten te integreren in de nieuwbouw of extern op te hangen. Geen van deze voorzieningen zijn wettelijk verplicht.

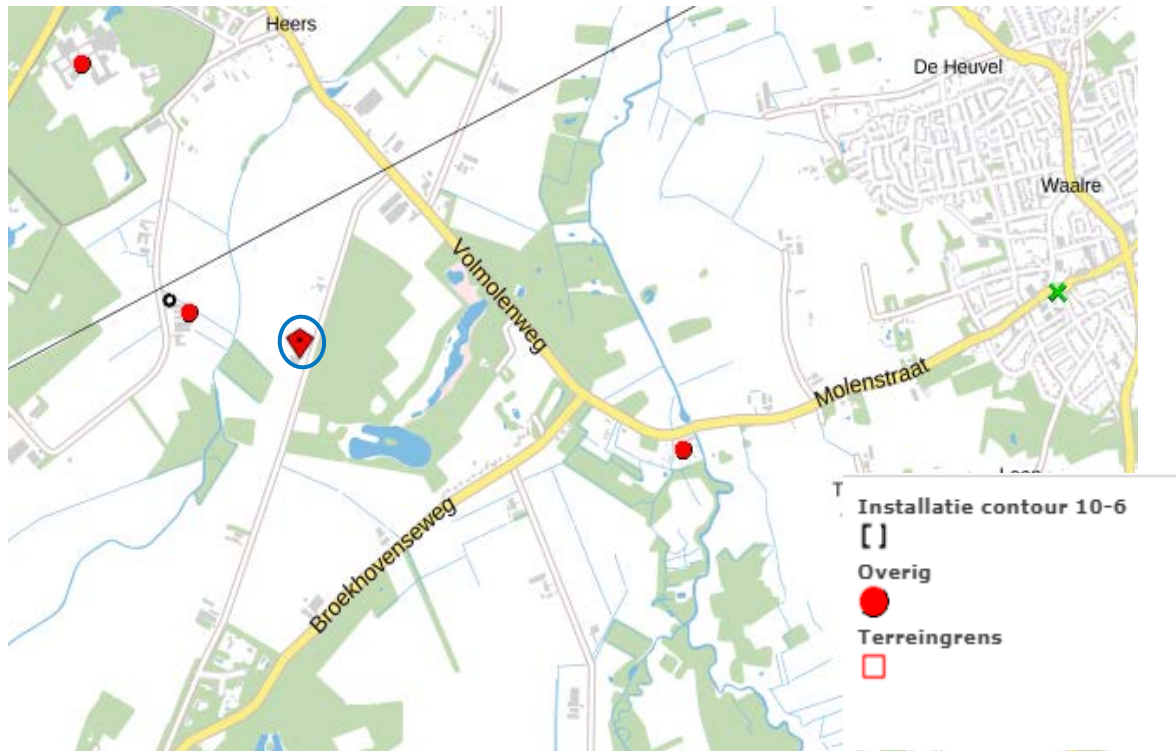
5.5 PARKEREN

Het betreft een kleinschalige bedrijfsactiviteit die door de bewoners zelf worden uitgeoefend, die bovendien geheel inpandig plaats vindt, weinig ruimtelijke impact heeft en niet leidt tot aantasting van omliggende omgevingswaarden of tot belemmering van omliggende bedrijven. Het eigen terrein biedt voldoende ruimte voor parkeergelegenheid en de bestaande verkeerscapaciteit van de weg is voldoende om de verkeersbewegingen te verwerken.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd en wordt in de praktijk bepaald met behulp van de CROW publicatie 381. In het kader van de omgevingsvergunning bouw van de loods zal dit aspect nader worden getoetst.

5.6 EXTERNE VEILIGHEID

In Nederland vallen bedrijven met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen onder het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). Het BRZO voegt wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding samen. Het doel van het BRZO is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Met het voorgenomen initiatief worden er geen kwetsbare objecten binnen risicocontouren gerealiseerd.



Figuur 5-9 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland) (O= plangebied)

Er zijn in bovenstaande figuur drie risicobronnen in de omgeving die vallen onder de categorie 'overig'. De risicobronnen die op het kaartje zijn vermeld zijn hotel Koningshof (opslagtanks tbv zwembad) in de meest noordwestelijk gelegen bovenhoek. Daarnaast het voormalige vleeskuikenbedrijf Rijkers (bedrijf is inmiddels gesloopt). Dit is het meest nabijgelegen risico op de kaart in de westelijke richting, dit risico is feitelijk niet meer aanwezig en wegbestemd. Daarnaast is er de camping / horeca De Volmolen (Bergeijk) met een propaantank. Allemaal risicobronnen met een beperkte risico-afstand, en dus niet van belang voor deze ontwikkeling.

Ten noorden van de plangebieden ligt, op een afstand van ca 1,5 kilometer, een weg (A 67) voor het transport van gevaarlijke stoffen. Aangezien deze weg op voldoende afstand van het plangebied ligt, hoeft met dit risico geen rekening gehouden te worden.

6 MILIEUASPECTEN

6.1 MILIEUZONERING

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te borgen, wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient ervoor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en milieugevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. De vermelde afstanden zijn richtafstanden, die zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk" dan wel "gemengd gebied". Gezien het agrarische karakter van de omgeving van het plangebied is er sprake van functiescheiding. Het plangebied wordt beschouwd als het omgevingstype "rustige woonwijk".

Riethovensedijk 12

De uitbreiding van het bedrijf is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Hiervoor moet een gemotiveerde integrale afweging worden gemaakt, ook met betrekking tot de milieuzonering. Volgens de VNG-lijst vallen de loonwerkactiviteiten van het bedrijf onder de omschrijving dienstverlening t.b.v. de landbouw 'in milieucategorie 2', waarvoor de volgende richtafstanden gelden:

- ▶ voor het aspect 'geurhinder' => 30 meter,
- ▶ voor het aspect 'stofhinder' => 10 meter,
- ▶ voor het aspect 'geluidhinder' => 30 meter,
- ▶ voor het aspect 'gevaar' => 30 meter.

De activiteiten van de schoonheidssalon vallen onder milieucategorie 1 en hebben kortere richtafstanden. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De afstand tussen het bouwvlak van de inrichting aan Riethovensedijk 12 en het bouwvlak aan de Riethovensedijk 8 bedraagt circa 190 meter. Deze afstand is groter dan de 30 meter waardoor aan alle richtafstanden wordt voldaan. Geluidhinder en gevaar vanuit de inrichting worden daarom niet verder onderzocht. Geur (paragraaf 6.3) en stofhinder (paragraaf 6.4) worden wel onderzocht omdat dit een relatie heeft met het aspect gezondheid (paragraaf 6.6) en omdat op basis van artikel 7.3 van de verordening Ruimte getoetst moet worden aan normen van de Verordening Ruimte.

6.2 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

De Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het besluit m.e.r staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. Het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een m.e.r.-(beoordelingsplicht) kent. Daarnaast moet worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten heeft, waarbij naast de drempelwaarden ook de omstandigheden ter plaatse worden betrokken. Dit in verband met de arrest van 15 oktober 2009 (C225/08) van het Europese Hof van Justitie.

De planologische functiewijziging van het initiatief aan de Riethovensedijk 12 valt niet onder nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Door het beëindigen van de agrarische activiteiten vindt er een afname van ammoniakemissie plaats en zal het milieueffect van het initiatief zodanig zijn dat er geen passende beoordeling gemaakt hoeft te worden op grond van de natuurbeschermingswet 1998. Het initiatief is derhalve niet m.e.r. (beoordelings)plichtig. Er wordt daarom geen m.e.r.-procedure gevolgd.

6.3 GEUR

De veehouderij van het bedrijf aan de Riethovensedijk 12 is beëindigd. De dierplaatsen op locatie zijn verwijderd, er worden geen dieren meer gehouden.

De bedrijfswoning aan de Riethovensedijk 12 verandert van een bedrijfswoning behorend bij een veehouderij in een bedrijfswoning behorend bij een voormalige veehouderij. De toetsing omtrent de geurbelasting vindt in beide gevallen plaats op basis van een vaste afstand. Zowel in de bestaande en huidige situatie bedraagt deze afstand 50 meter. De bedrijfswoning aan de Riethovensedijk 12 ligt op meer dan 50 meter afstand van de omliggende veehouderijen. De woning aan de Riethovensedijk 12 zal geen belemmering vormen voor toekomstige ontwikkelingen van omliggende veehouderijen.

6.3.1 Achtergrondbelasting geur

De cumulatieve geurbelasting ook wel de achtergrondbelasting geur, betreft de geuremissie vanuit alle veehouderijen in de omgeving binnen een straal van 1 km op de omliggende geurgevoelige objecten. Deze geurbelasting voor de achtergrond is niet vergelijkbaar met de geurbelasting voor de voorgrond. In bijlage 6 zijn de invoergegevens opgenomen, waarbij de omliggende veehouderijen in beeld zijn gebracht.

Woon- en leefklimaat

Toetsing van de achtergrondbelasting geur geschiedt aan de hand van indeling van het leefklimaat. Als er veel veehouderijen in de omgeving zijn gelegen dan wordt de geur anders beleefd dan wanneer er weinig veehouderijen aanwezig zijn. Met het rekenprogramma V-Stacks Gebied wordt aan de berekende geurbelasting een percentage geurgehinderden gekoppeld. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat vastgesteld ter plaatse van een locatie. In figuur 6-1 is de berekende achtergrondbelasting geur met het daarbij behorende leefklimaat inzichtelijk gemaakt voor de woning en gebouwen aan de Riethovensedijk 12. Daarin is te zien dat het leefklimaat op alle meetpunten van de woning en de gebouwen zeer goed is. In bijlage 6 is de output van het model opgenomen.

Geurgevoelig object	geurbelasting	leefklimaat
Woning 1	2,22	Zeer goed
Woning 2	2,18	Zeer goed
Woning 3	2,12	Zeer goed
Woning 4	2,17	Zeer goed
Gebouw 1	2,55	Zeer goed
Gebouw 2	2,33	Zeer goed
Gebouw 3	2,43	Zeer goed
Gebouw 4	2,17	Zeer goed

Figuur 6-1 Beoordeling woon- en leefklimaat

6.4 FIJN STOF

In de Wet Luchtkwaliteit worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de lucht. Eén van de eisen is een maximumwaarde voor de hoeveelheid stof die zich in de lucht bevindt. Bij wijzigingen aan veehouderijbedrijven dient de luchtkwaliteit te worden beoordeeld. Hierbij wordt de concentratie van fijn stof (PM10) beoordeeld. Sinds 1 januari 2015 dient tevens de concentratie voor PM2,5 te worden beoordeeld. Volgens de wettelijke normen mag de concentratie PM10 veroorzaakt door de inrichting op omliggende woningen van derden maximaal 40 µg/m³ bedragen en mag er maximaal 35 dagen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarde van 50 µg/m³ voor 24-uurgemiddelden over 5 jaar. De grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m³.

6.5 BODEM

In de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming bedrijfsmatige activiteiten (NRB) is een lijst opgenomen met activiteiten die als bodembedreigend worden beschouwd. Zo worden bijvoorbeeld de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank, de opslag van oliën in emballage, de opslag van ruwvoer en bijproducten (CCM) en de opslag van dierlijke meststoffen in een put/bassin op grond van de NRB als bodembedreigende activiteiten aangemerkt. In het activiteitenbesluit zijn gedragsregels en voorzieningen met het oog op de bescherming van de bodem voorgeschreven.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. In de nieuwe loods zijn mensen minder dan 2 uur per dag aanwezig. Het uitvoeren van een bodemonderzoek voor de nieuwe loods wordt nader beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouw van de loods.

6.6 VOLKSGEZONDHEID

6.6.1 Endotoxine

In 2016 is het rapport “Veehouderij en gezondheid omwonenden” (VGO) gepubliceerd door Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. In dit rapport werden geen duidelijke consistente verbanden gevonden met bedrijven met bepaalde diersoorten (runderen, pluimvee, varkens). Dit wijst op een gemeenschappelijke factor die bij alle veehouderijen aanwezig is.

Een groter aantal veehouderijen in een gebied kan bijdragen aan de verhoging van de blootstelling. De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf, ongeacht het type bedrijf, was niet duidelijk geassocieerd met de longfunctie. Omdat de splines aangeven dat bij hogere bedrijfsdichtheden (> 15-17 bedrijven in een straal van 1.000 meter) associaties worden gevonden, leveren klassieke lineaire regressieanalyse of een inter-kwartiel analyse geen significante verbanden op.

Aan de Riethovensedijk 12 worden geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd. Er zijn 9 veehouderijen gelegen binnen een straal van 1 km om het bedrijf aan de Riethovensedijk 12 heen. Dit betekent volgens het VGO-rapport dat er geen nadelige effecten verwacht worden voor omwonenden.

6.6.2 Geur

Het waarnemen en waarderen van geur verschilt per persoon. Naast het feit dat mensen het kunnen ervaren als hinderlijk, kan het waarnemen van een onaangename geur samenhangen met klachten zoals depressie, verminderde kwaliteit van leven en moeheid (Op den Kamp, 2006). Geurhinder en de gezondheidseffecten hiervan zijn in het VGO-onderzoek van het RIVM niet onderzocht. Uit eerder onderzoek is bekend dat hinder vergezeld kan gaan met stressgerelateerde lichamelijke gezondheidseffecten. Er is geen eenduidige relatie bekend tussen de hoogte van de geurbelasting en de mate van klachten die ontstaan. Ook kan een onaangename geur veroorzaken dat mensen niet graag thuis zijn of naar buiten willen gaan (Op den Kamp, 2006). Voor de mate van geurhinder geeft de Wet geurhinder en veehouderij geen waarden of bandbreedten. Wel zijn er wettelijke geurnormen waaraan men zich moet houden op het gebied van voorgrond- en achtergrondbelasting (cumulatie). Daarnaast hebben gemeenten beleidsvrijheid om aanvullend geurbeleid vast te stellen. Gemeente Veldhoven heeft een geurverordening vastgesteld die specifiek ingaat op geur afkomstig van het industrieterrein en maneges.

6.6.3 Bedrijfsgebonden maatregelen in het kader van o.a. volksgezondheid

Op het bedrijf worden verschillende maatregelen genomen die een positief effect hebben op de volksgezondheid in de omgeving, namelijk het verwijderen en de sanering van de veehouderij.

6.6.4 Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven heeft hoge ambities op gebied van duurzaamheid en duurzame woningen en ziet de ontwikkelingen aan de Riethovensedijk als een kans om deze ambitie te realiseren. Op gebouwniveau heeft Veldhoven in 2010 haar ambities van duurzaam bouwen bestuurlijk vastgelegd in het convenant Duurzaam wonen, waarbij gekozen is voor een hoger niveau van duurzaamheid dan de regionaal vastgestelde GPR-ambities (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn). Een

gemeente mag geen hogere eis stellen dan vastgesteld in de wet, een hogere ambitie betekent dan ook vooral de bouwpartijen overtuigen van de meerwaarde.

Ook bij de herontwikkeling aan de Riethovensedijk 12 is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt.

Kenmerkend voor een duurzame aanpak van herontwikkeling zijn:

- Een verkleining van het bouwvlak, verwijdering van overbodige verharde elementen zoals een mestbassin en paardenbak;
- rekening houden met landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische netwerken te versterken;
- het toepassen van energiezuinige verlichting in de nieuwe loods (bv. LED);
- mogelijkheden verkennen van het opwekken van duurzame energie middels zonnepanelen, in ieder geval wordt de loods geschikt gemaakt (qua constructie) voor het leggen van zonnepanelen;
- verplaatsen buitenopslag van materialen van het loonwerkbedrijf naar binnen, hiermee wordt uitspoeling voorkomen en bijgedragen aan de waterkwaliteit, tevens wordt hiermee bijgedragen aan een goede landschappelijke kwaliteit.

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

7.1.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting moeten de volgende aspecten behandeld worden:

- ▶ een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- ▶ een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- ▶ de uitkomsten van het vooroverleg;
- ▶ de uitkomsten van verrichte onderzoeken;
- ▶ een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- ▶ de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

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

7.1.2 De planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- ▶ De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- ▶ De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- ▶ De 'Algemene regels', die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- ▶ De 'Overgangs- en slotregels', die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

7.1.3 De verbeelding

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding.

Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

7.2 DE BESTEMMINGEN

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen, functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen:

- ▶ Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Natuurwaarden'
- ▶ Enkelbestemming 'Bedrijf -1'
- ▶ Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- ▶ Bouwvlak
- ▶ Functieaanduiding 'Caravanstalling'
- ▶ Functieaanduiding 'Loonwerk'
- ▶ Functieaanduiding 'Bedrijfswoning'
- ▶ Aanduiding 'Maximum bebouwd oppervlakte bedrijfsgebouwen van 2.390 m²'
- ▶ Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiezone waterhuishouding'
- ▶ Gebiedsaanduiding 'overige zone - leefgebied amfibieën'
- ▶ Gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'
- ▶ Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-radar'

De regels in het bestemmingsplan zijn overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2019. Aangezien het een kleiner plangebied betreft en er slechts een aantal bestemmingen zijn voorzien is het aantal regels beperkter dan in het vigerende bestemmingsplan. Wijzigingsbevoegdheden en niet relevante planregels zijn grotendeels verwijderd.

De gebiedsaanduidingen die verband houden met niet langer bestaande provinciale regels of die expliciet betrekking hadden op de reconstructie (veehouderij) zijn niet langer opgenomen gezien de omzetting naar een bedrijfsbestemming.

In de begripsomschrijving zijn specifieke begrippen toegevoegd om de functieaanduidingen caravanstalling en loonwerk te verduidelijken. Daarnaast is het begrip 'bruto vloeroppervlakte' opgenomen in relatie tot maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijf aan huis (schoonheidssalon e.d.). Ook zijn enkele begrippen toegevoegd ter verduidelijking van de regels.

In de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuurwaarden' zijn alle bouw mogelijkheden voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde verwijderd. De enige uitzondering hierop vormen terreinafscheidingen.

In de enkelbestemming 'Bedrijf – 1' zijn drie categorieën aan bedrijfsactiviteiten mogelijk voor dit gemengde bedrijf. Ten eerste niet-agrarische bedrijvigheid in algemene zin in milieucategorie 1 en 2. Het gaat hier feitelijk om een loonwerkbedrijf met als neventakken caravanopslag en andere statische opslag, en een bedrijf aan huis. De loonwerkactiviteiten zijn begrenst op de nieuwe loods middels een aanduiding op de verbeelding in combinatie met de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1. Hetzelfde geldt voor de caravanstalling, in de bestemmingsomschrijving is verduidelijkt dat ook andere vormen van statische opslag hier onder valt. In de bestemmingsomschrijving in artikel 4.1 is

het bruto vloeroppervlakte van een bedrijf aan huis in de overige bedrijfsgebouwen begrenst op maximaal 220 m². De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is begrenst op 2.390 m².

8 UITVOERBAARHEID

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan.

8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden waarop de ontwikkelingen plaatsvinden, zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie zal plaats vinden voor rekening en risico van initiatiefnemer en kent derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. De kosten die verbonden zijn aan het doorlopen van de procedure zijn verhaald op de initiatiefnemer op basis van een anterieure overeenkomst. Mogelijke planschadekosten zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

Overigens is het niet de verwachting dat planschade optreedt. De bedrijfswijziging zorgt namelijk niet voor een beperking van de activiteiten uitgevoerd door (agrarische) bedrijven en burgerwoningen in de omgeving. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.2.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan een dialoog gevoerd met de directe omwonende aan de Riethovensedijk 8. Feitelijk is de dialoog gevoerd gedurende het gehele proces op een informele manier door de initiatiefnemer. De bouw van de nieuwe loods en de positie hiervan is besproken, ook is de herbestemming en de beoogde bedrijvigheid besproken. De omwonende aan de Riethovensedijk 8 is de enige omwonende die gelegen is binnen de indicatieve afstandsnorm van 500 meter voor het voeren van een dialoog. De gevoerde dialoog heeft bijgedragen aan het draagvlak in de omgeving voor zijn bedrijfsontwikkelingsplan.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners: Waterschap de Dommel, Defensie, Gasunie en de provincie Noord-Brabant. Het plan is niet voorgelegd aan de Veiligheidsregio, omdat het plan niet relevant is voor wat betreft externe veiligheid en het standaardadvies is niet van toepassing. De Gasunie, Defensie en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan.

Waterschap de Dommel heeft aangegeven in te stemmen met de ontwikkeling. Wel hebben zij een tweetal opmerkingen over de regels, namelijk:

- In de artikelen 8.2 en 3.3 wordt nog verwezen naar de oude aanduiding 'beschermingsgebied natte natuur'. Op de verbeelding is aan het plangebied de aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' opgenomen. Verzoek om in de regels te verwijzen naar de juiste aanduiding.

Reactie: in de regels is dit aangepast.

- In artikel 4.5.1. staat vermeld dat het waterschap moet worden gehoord. De hoorplicht sluit beter aan bij artikel 4.5.2, sub a.

Reactie: de vraag of bepaalde werken en werkzaamheden toelaatbaar zijn en onder welke omstandigheden is geregeld in artikel 4.5.4. Gelet hierop zal in dit artikel een extra sublid worden opgenomen waarin wordt bepaald dat de werken en/of werkzaamheden als benoemd in artikel 4.5.2, sub a slechts toelaatbaar zijn nadat de waterbeheerder is gehoord.

Verder geeft het Waterschap de initiatiefnemer nog enkele aandachtspunten mee om te voorkomen dat hij last krijgt van wateroverlast. Deze aandachtspunten hebben wij schriftelijk aan de initiatiefnemer doorgegeven.

8.2.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de kans om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Zienswijzen worden samengevat in een nota van zienswijzen. Ingekomen zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het plan ten opzichte van het ontwerp. De gemeenteraad van de gemeente Veldhoven stelt het bestemmingsplan vast. Hierna is er een beroepsprocedure van 6 weken waarin er beroep kan worden aangetekend bij de Raad van State.

8.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

De gemeente Veldhoven heeft tijdens de inzage termijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in de gemeenteraadsvergadering van 27 oktober 2020 vastgesteld. Onderhavig bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor de beroepstermijn van 6 weken.

BIJLAGE 1 SITUATIETEKENING RIETHOVENSEDIJK 12

BIJLAGE 2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGE 3 BEREKENING KWALITEITSVERBETERING

BIJLAGE 4 ECOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 5 STIKSTOFONDERZOEKEN

BIJLAGE 6 GEURONDERZOEK