

Toelichting bestemmingsplan

Oeienbosdijk 60



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving ontwikkeling	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	28
4.1	Bodem	28
4.2	Geluid	29
4.3	Luchtkwaliteit	30
4.4	Bedrijven en milieuzonering	34
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Geur	40
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	43
4.8	Water	46
4.9	Flora en fauna	54
4.10	Verkeer en parkeren	58
4.11	Kabels en leidingen	59
4.13	Milieu-effectrapportage	60
4.14	Duurzaamheid	61
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	63
5.1	Economische uitvoerbaarheid	63
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	65
6.1	Plansystematiek	65
6.2	Toelichting op de verbeelding	65
6.3	Toelichting op de regels	65

Hoofdstuk 7 Bijlagen..... 68

Standaardtoelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers hebben de locatie aan de Oeienbosdijk 60 te Veldhoven aangekocht met de intentie om de locatie te ontwikkelen tot een volwaardige paardenhouderij met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten. Sinds de aankoop van de locatie hebben initiatiefnemers derhalve al fors geïnvesteerd in de gedeeltelijke sloop en grondige renovatie van het aanwezige bedrijfsgebouw. Verder zijn er een stapmolen, langeercirkel, hooischoor, buitenrijbak en paddocks gerealiseerd.

In de toekomst willen initiatiefnemers het bedrijfsgebouw graag uitbreiden. Op het bedrijf zullen dezelfde dieren aantallen gehouden worden, maar het is de bedoeling om een nieuwe vleugel met paardenboxen op te richten. In het bestaande deel van het bedrijfsgebouw kunnen dan de verzorgings- en trainingsfaciliteiten worden uitgebreid en opgevoerd.

Voor de verzorging van de paarden wordt al veelvuldig gewerkt met stagiairs van hippische opleidingen uit heel het land. Omdat de stagiairs graag zo dicht mogelijk bij de paarden willen verblijven is het idee ontstaan om hen tijdelijke huisvesting aan te bieden. Daarnaast zouden initiatiefnemers graag een nieuwe bedrijfswoning op de locatie willen realiseren. De bestaande bedrijfswoning is in het bedrijfsgebouw gesitueerd en voor permanente bewoning door een gezin beperkt in omvang. Door een nieuwe bedrijfswoning op te richten kan de bestaande bedrijfswoning worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van stagiairs én wordt er voor initiatiefnemers voldoende leefruimte gecreëerd op het bedrijf.

Gezien de ligging van het plangebied nabij diverse recreatieve wandel-, fiets- en (mogelijke) ruitersporen, willen initiatiefnemers de locatie namelijk graag benutten voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten. Hiervoor zijn ruitersporen aangelegd op het terrein en de gronden ten zuiden en westen van het plangebied, welke ook in eigendom zijn van initiatiefnemers. Deze ruitersporen zijn aangesloten op de ruitersporen en openbaar toegankelijk gesteld voor derden. In het bedrijfsgebouw is al een kantine aanwezig, die eenvoudig in gebruik kan worden genomen als ondergeschikte horecalocatie met buitenterras voor passanten. Op momenten dat er geen stagiairs gehuisvest worden kan de ruimte worden verhuurd voor recreatieve verblijfsdoeleinden in de vorm van bijvoorbeeld een groepsaccommodatie. In zogenaamde tiny houses zouden initiatiefnemers daarnaast graag enkele bed & breakfast voorzieningen willen realiseren. Als laatste is de wens van initiatiefnemer om een verkoop aan huis te exploiteren in de vorm van een activiteit gebonden detailhandel.

In de huidige situatie is de locatie echter nog bestemd als 'Sport' ten behoeve van de exploitatie van een manege. Om de locatie te kunnen gebruiken als paardenhouderij is een herbestemming noodzakelijk. Hierin kunnen dan ook meteen de huisvesting voor stagiairs en de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten planologisch worden geborgd. Verder is een gedeelte van de bestaande voorzieningen buiten het vigerende bouwperceel gelegen. Er is derhalve ook een uitbreiding noodzakelijk om de gewenste bedrijfsontwikkelingen mogelijk te kunnen maken.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 maart 2017 reeds een positief principebesluit genomen ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen. Middels dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het initiatief.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oeienbosdijk 60, in het buitengebied van de gemeente Veldhoven, aan de rand van Veldhoven-Dorp. De noordoostelijke en noordwestelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Poelenloop. Voor zover deze watergang binnen het kadastrale eigendom van initiatiefnemer is gelegen, is deze meegenomen in het plangebied. De Poelenloop

vormt tevens de grens tussen het plangebied en de kern. Direct grenzend aan de andere zijde van deze watergang is sportpark 'De Korze' gelegen.

Aan de zuidoostelijke zijde wordt het plangebied begrensd door de Gender inclusief de bijbehorende gronden om deze waterloop in de toekomst weer te laten meanderen. Ten zuid(west)en van het plangebied zijn de A67 en de daarbij behorende beoogde nieuwe afslag gelegen. In Afbeelding 1 is een luchtfoto op de omgeving van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1: Uitsnede Ruimtelijke plannen, omgeving plangebied, locatie met rode druppel aangegeven

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in het bestemmingsplan 'Kempenbaan-West', aldus vastgesteld d.d. 30-10-2018. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen toegewezen gekregen, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden';
- Enkelbestemming 'Sport';
- Enkelbestemming 'Water';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'Waterberging';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg 50-100m'.

Het vigerend bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Derhalve dient ten behoeve van het initiatief een partiële herziening van het bestemmingsplan doorlopen te worden.



Afbeelding 2: Uitsnede Ruimtelijke plannen, bestemmingsplan 'Kempenbaan-west'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding met de daarbij behorende regels. De digitale verbeelding is rechtsgeldig en raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is een landelijke website waarop alle bestemmingsplannen van Nederland staan. Alleen de digitale versie is juridisch bindend.

Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld, wat de effecten van het bestemmingsplan zijn en welke afwegingen hebben plaatsgevonden.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin staat de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders en een motivatie hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de diverse beleidsdoelstellingen. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de relevante planologische aspecten, al dan niet milieutechnisch van aard. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid en de procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een uitleg over de juridische aspecten van het plan waarbij ook een korte uitleg van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voor de beeldvorming goed dat de uitgangspositie in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt daarom eerst een beschrijving van bestaande situatie. Daarna wordt het plan toegelicht, waardoor duidelijk wordt hoe het plangebied er in de toekomst uit gaan zien.

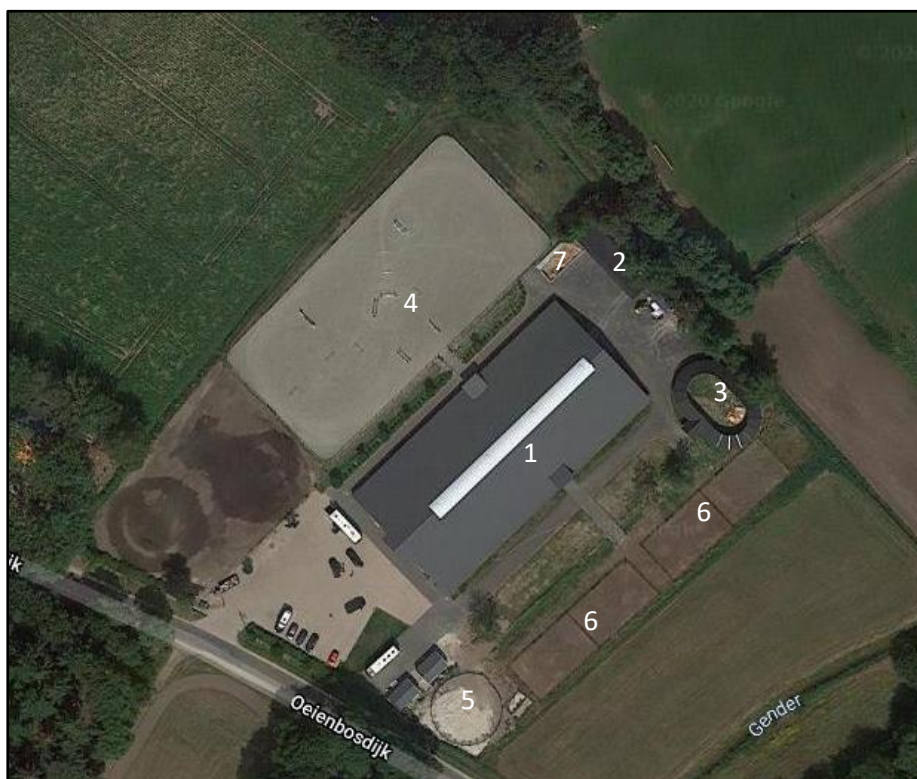
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat de kadastrale percelen met nummer 517, 3603, 3604 en 3716, sectie C van de kadastrale gemeente Veldhoven. Deze percelen hebben gezamenlijk een omvang van 17.148 m², exclusief de gronden die zijn bestemd ten behoeve van de aangrenzende Poelenloop. Binnen het plangebied is 8.871 m² bestemd als 'Sport' ten behoeve van de manege. Hierin ligt een bouwvlak van 2.783 m². De overige gronden hebben een agrarische bestemming.

De meest recente melding in het kader van het Activiteitenbesluit van het bedrijf is op 16 april 2019 formeel geaccepteerd. Conform deze melding mogen er op het bedrijf 18 volwassen paarden (3 jaar en ouder) en 4 paarden in opfok (jonger dan 3 jaar) gehouden worden. In Bijlage 3 is de plattegrondtekening van deze melding opgenomen. Hieruit blijkt dat er op het bedrijf twee bedrijfsgebouwen aanwezig zijn van 2.350 m² (gebouw 1) en van 107 m² (gebouw 2). In gebouw 1 bevinden zich onder andere de dierenverblijven, binnenrijbak, kantine en bedrijfswoning. Gebouw 2 wordt gebruikt als hooischuur en machineberging.

Verder bevinden zich op het bedrijf (zie Afbeelding 3):

3. Stapmolen (370 m²)
4. Buitenrijbak
5. Longeercirkel
6. Paddocks
7. Verdiepte vaste mestopslag (60 m³)



Afbeelding 3: Uitsnede google Maps, luchtfoto op plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In Afbeelding 4 is een schets van de beoogde situatie opgenomen. In bijlage 1 is de landschappelijke inpassing op schaal opgenomen. Hieruit blijkt dat de beoogde nieuwe bedrijfswoning in de westelijke hoek van het plangebied wordt opgericht. De gewenste uitbreiding van het bedrijfsgebouw vindt plaats tussen het bestaande deel en de paddocks. Hier is in de huidige situatie al ruimte voor vrijgelaten. In deze nieuwe vleugel worden paardenboxen gerealiseerd. Het is niet de bedoeling om meer dieren te gaan houden, maar hierdoor kunnen in het bestaande deel van het bedrijfsgebouw de verzorgings- en trainingsfaciliteiten worden uitgebreid en opgewaardeerd.

Zoals reeds uiteen is gezet in de inleiding van deze toelichting zal de bestaande bedrijfswoning in het bedrijfsgebouw in gebruik worden genomen voor de tijdelijke huisvesting van stagiairs. Op het bedrijf worden stagiairs van hippische opleidingen uit het gehele land opgeleid. De ervaring leert dat hippische stagiairs graag zo dicht mogelijk bij de paarden willen verblijven. Bovendien zorgt verblijf op locatie voor een aanzienlijke reductie in reistijd.

Gezien de ligging van het plangebied nabij diverse recreatieve wandel-, fiets- en (mogelijke) ruiterspaden, willen initiatiefnemers de locatie namelijk graag benutten voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten. Initiatiefnemers hebben (met behulp van de Leader Grenscorridor N69 subsidie) zorggedragen voor de aansluiting van de Gemeente Veldhoven op het ruiters- en knooppunten netwerk dat in samenwerking met de omliggende gemeentes nu ook aansluiting heeft op het reeds aanwezige knooppuntensysteem in de aangrenzende Belgische regio (Kempen en Limburg). Samen met de reeds aanwezige fiets- en wandelaar routes vormt dit netwerk een toeristische-recreatieve nevenactiviteit in de vorm van een stopplaats met kantine waar genoten kan worden van de ondergeschikte horeca met buitenterras. In het bedrijfsgebouw is namelijk al een kantine met keuken aanwezig van 122 m², die eenvoudig in gebruik kan worden genomen als ondergeschikte horecalocatie met buitenterras, welke 128 m² groot zal worden, voor passanten. Wanneer er minder of geen stagiairs op het bedrijf werkzaam zijn, kan de ruimte worden verhuurd voor recreatieve verblijfsdoeleinden in de vorm van bijvoorbeeld een groepsaccommodatie. In zogenaamde tiny houses zouden initiatiefnemers daarnaast graag enkele bed & breakfast voorzieningen willen realiseren. Als laatste is de wens van initiatiefnemer om een verkoop aan huis te exploiteren in de vorm van een activiteit gebonden detailhandel.

Ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie wordt het perceel aan beide zijden voorzien van struweelhagen. Voor de woning wordt een gemengd bos aangelegd. Om de groenstructuur aan de noordzijde door te trekken wordt in de noordhoek een gemengd bos voorzien en worden de bestaande bomen gerevitaliseerd. Door deze landschapselementen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en (gedeeltelijk) aan het zicht onttrokken vanaf de Oeienbosdijk. Verder zal er een wadi worden aangelegd ten noorden van de gewenste bedrijfswoning voor de berging en infiltratie van het hemelwater.

Om de gewenste functies mogelijk te maken en ook bestaande functies positief te bestemmen krijgt de locatie de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij', met een omvang van 14.946 m². Hierin worden verbrede landbouwactiviteiten – zijnde de toeristisch recreatieve nevenactiviteiten - toegestaan met een maximale gezamenlijke omvang van 500 m². Voor de tijdelijke huisvesting voor stagiairs wordt een maximum vastgelegd van 200 m². De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt geborgd middels de bestemming 'Groen'. In totaal heeft de inpassing een omvang van 2.202 m².

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij het opstellen van beleid dienen gemeenten rekening te houden met het beleid van andere overheden. Zo geven het rijk, de provincie Noord-Brabant en de regio met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk worden de voor de ontwikkeling relevante zaken uit het nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven. Ook wordt aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt met het beleid van de gemeente Veldhoven zelf.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 juli 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overall zonder meer samen en zijn soms

onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Voor het plangebied geldt verder dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen aangetast worden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd. Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken, het gaat hier om bouwwerken hoger dan 90 meter boven NAP. Omdat in voorliggend bestemmingsplan geen bouwwerken hoger dan 90 meter boven NAP mogelijk worden gemaakt, is het bestemmingsplan verder in overeenstemming met het bepaalde hierover in het Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1,; 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. In februari 2022 zijn deze 'Afsprakenkader Wonen 2017' geactualiseerd naar 'Afsprakenkader Wonen 2022' (hierna: het Afsprakenkader) en is vanaf dan van toepassing. Het afsprakenkader is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast is in maart 2019 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de Woondeal en BO-mirt is het Verstedelijkingsakkoord tussen de regio en het rijk tot stand gekomen (vastgesteld op 21 juni 2022).

In het Afsprakenkader is vastgelegd hoe de afstemming van de woningbouwontwikkelingen binnen het SGE is geregeld. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over geplande uitbreidingslocaties. Verder zijn er ook afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties. De meest actuele behoeftcijfers liggen vast in de Afsprakenkader 2022 en in het Verstedelijkingsakkoord.

Op basis van de Woondeal, Afsprakenkader 2022, het Verstedelijkingsakkoord en de krapte op de regionale woningmarkt is er de noodzaak om extra harde plancapaciteit te realiseren. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het SGE gemonitord en afgezet tegen de Woondeal en/of de dan actuele provinciale prognoses.

Toetsing plan

Het voorliggende plan voorziet in de verplaatsing van één woning waardoor er geen sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast voorziet het plan in een omzetting van een sportbestemming ten behoeve van een manege naar een agrarische bestemming ten behoeve van een paardenhouderij. Dit is een ontwikkeling van een functie welke passend is in het buitengebied. De ontwikkeling van de paardenhouderij betreft tevens geen nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het voorliggende initiatief heeft geen betrekking op een nieuwe 'Stedelijke ontwikkeling', derhalve is toetsing aan de ladder voor duurzame ontwikkelingen niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend op de in werking treding van de Omgevingswet, hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een Interim omgevingsverordening vastgesteld, waarop hierna wordt ingegaan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werk omgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied en de aanleg van openbaar toegankelijke ruitpaden wordt daarbovenop een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Brabantse Omgevingsverordening en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Brabantse omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Nadat in december 2018 de Omgevingsvisie werd vastgesteld, heeft de provincie daarmee weer een belangrijke stap gezet op weg naar de invoering van de Omgevingswet waarvan de inwerkingtreding op dit moment voorzien is op 1 juli 2023. Naast de omgevingsverordening hebben Provinciale Staten ook besloten over:

- voorbeschermingsregels die straks in het omgevingsplan komen van gemeenten;
- delegatie aan Gedeputeerde Staten om de Omgevingsverordening te wijzigen;
- een wijziging van de Interim omgevingsverordening.

De provincie is vanuit de wet verplicht om één verordening vast te stellen waarin alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan. Naast rechtstreeks werkende regels voor activiteiten, die zich richten tot initiatiefnemers staan er in de Omgevingsverordening ook instructieregels aan gemeenten voor het omgevingsplan, instructieregels aan waterschappen maar ook regels over fauna-, vaarweg- en zwemwaterbeheer. De verordening voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Daardoor zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd. Maar er zijn ook wijzigingen verwerkt vanwege nieuwe inzichten of nieuw vastgesteld beleid.

H1 Inleidende bepalingen

H2 Omgevingswaarden

H3 Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten en H4 Instructieregels omgevingsvergunning

Grondwater algemeen (GBES), bescherming waterwingebieden, grondwaterverontreiniging, stortplaatsen, ontgronding, stiltegebied, natuur, ontgassing, provinciale wegen

H5 Instructieregels gemeenten:

Omgevingskwaliteit en basisprincipes, basis op orde, klimaat, energie, verstedelijking, vitaal platteland

H6 Instructieregels waterschappen:

Doorwerking omgevingswaarden, keringen en wateroverlast, watersysteembeheer, waterbeheer

H7 Instructieregels aan GS: vaststellen beleid, regionaal overleg, monitoring, adviescommissies

H8 Toedeling taken en bevoegdheden: fauna-, vaarweg-, zwemwaterbeheer,

H9 Informatieplichten en H10 Overgangsrecht en slotbepalingen

Totdat de Omgevingsverordening in werking treedt, geldt de Interim omgevingsverordening. Daarom wordt nu nog niet getoetst aan de omgevingsverordening maar aan de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening

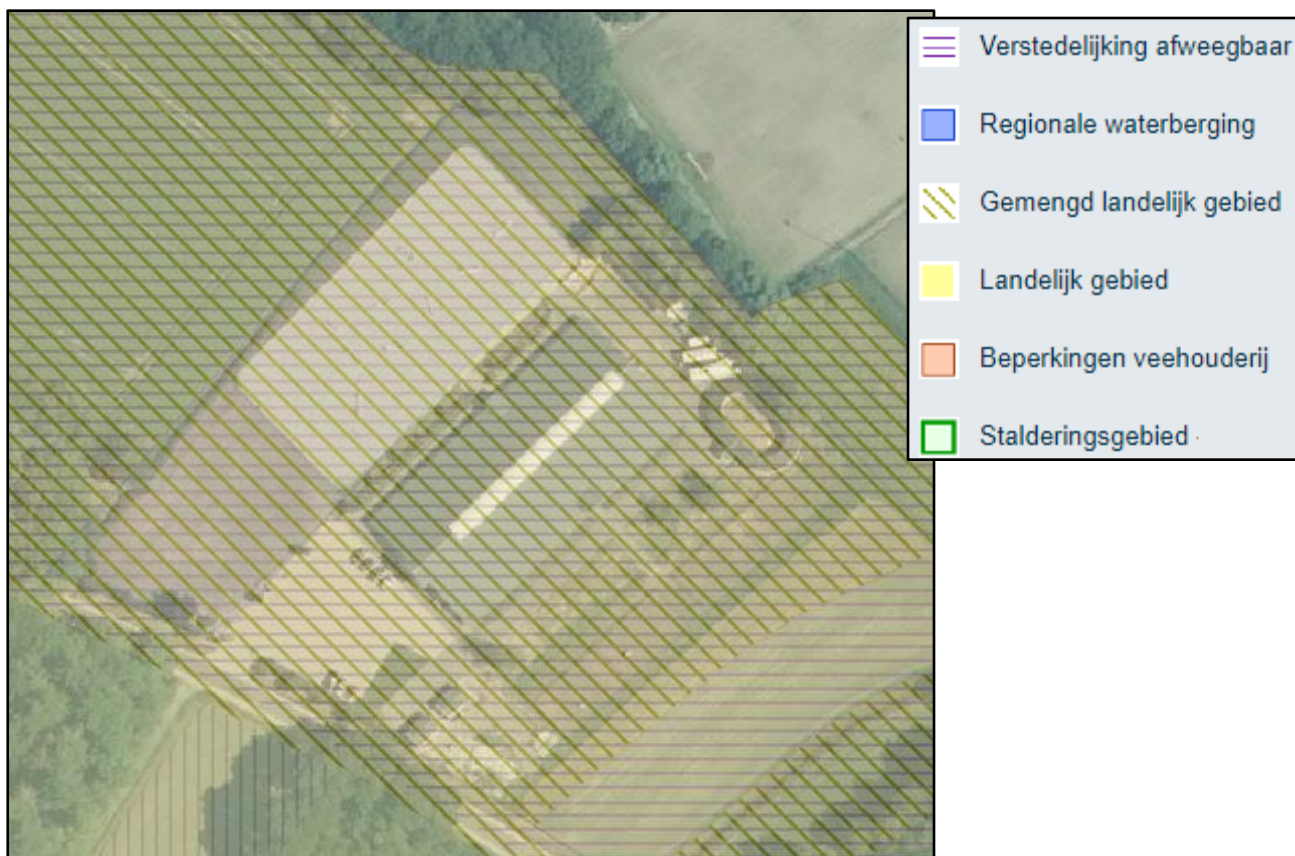
In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per (naar verwachting) 2023 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In de volgende afbeelding is te zien dat de volgende werkingsgebieden van toepassing zijn op het plangebied:

- Landelijk gebied;
- Gemengd landelijk gebied;
- Verstedelijking afweegbaar;
- Beperkingen veehouderij;
- Stalderingsgebied;
- Regionale waterberging.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de 6 aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

Afdeling 3.6 bevat de voorwaarden voor een vitaal platteland, die onder andere van toepassing zijn op het gemengd landelijk gebied. Met het initiatief wordt een bestaande manege herbestemd en uitgebreid voor de vestiging van een paardenhouderij met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs. Tevens is een nieuwe bedrijfswoning voorzien. De bestaande bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen voor de tijdelijke huisvesting van stagiairs. Er zal derhalve worden getoetst aan artikel 3.58 ten aanzien van overige-agrarische bedrijven in gemengd landelijk gebied, waaronder paardenhouderijen. De voorwaarden voor niet-agrarische functies in het landelijk gebied, zoals woningen, toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs, liggen vast in paragraaf 3.6.7.

Het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' voorziet in voorwaarden voor de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daar het hier om een bestaand bouwperceel gaat is er geen sprake van nieuwvestiging. De voorwaarden ten aanzien van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' zijn derhalve niet van toepassing op het initiatief.

In artikel 3.51 zijn de afwijkende regels ten aanzien van het werkingsgebied 'beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze regels beperken de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Een paardenhouderij wordt in de Iov niet beschouwd als een veehouderij. Het artikel is derhalve niet van toepassing op het initiatief. Verder bevat artikel 3.52 aanvullende regels ten aanzien van het stalderingsgebied. Deze regels hebben betrekking op een toename in de oppervlakte van dierenverblijven voor hokdieren. Paarden zijn geen hokdieren. De regels met betrekking tot het stalderingsgebied zijn derhalve eveneens niet van toepassing.

De voorwaarden ten aanzien van het werkingsgebied 'regionale waterberging' (artikel 3.35) strekken tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Hier zal in paragraaf 4.8 nader op in worden gegaan.

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de huidige situatie is het bouwperceel van de manege reeds volledig in gebruik. Verder is een gedeelte van de bestaande voorzieningen buiten het vigerende bouwperceel gelegen, zoals de buitenrijbak, paddocks en een gedeelte van de longecirkel. Het is wenselijk om deze functies positief te bestemmen en ruimte te creëren voor de gewenste uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de nieuwe bedrijfswoning. In het beoogde bestemmingsvlak worden alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen geconcentreerd. Daar de locatie wordt herbestemd tot paardenhouderij is er met zekerheid geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat agrarische bedrijven per definitie als niet-stedelijk worden beschouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de

ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Iov kan deel uit maken van de meerwaardecreatie. Middels dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het initiatief te combineren met de aanleg van zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing, zie navolgende paragraaf. Verder worden zoals reeds toegelicht ruiterpaden aangelegd op het terrein en de gronden ten zuiden en westen van het plangebied, welke ook in eigendom zijn van initiatiefnemers. Deze ruiterpaden worden openbaar toegankelijk gesteld voor derden. Hierdoor versterkt het initiatief de verbinding tussen het landelijk en stedelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. De gemeente Veldhoven heeft hierover nog geen aparte afspraken gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment derhalve de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. De Kempengemeenten hebben hiervoor op 24 augustus 2012 gezamenlijk een afstemmingsnotitie vastgesteld. Hierin zijn drie categorieën beschreven waar alle ruimtelijke ontwikkelingen naar aard en omvang in zijn te categoriseren. Categorie 1 ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel/gevolg hebben of plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen vigerende planologische regeling passende bebouwing en derhalve geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. In categorie 2 gaat het om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed hebben op de omgeving en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Hierbij wordt de kwaliteitsverbetering vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Categorie 3 betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Een dergelijke ontwikkeling behoeft een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de waardevermeerdering van de gronden.

De uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden van agrarische bedrijven tot 1,5 ha is in de afstemmingsnotitie van de Kempengemeenten specifiek aangewezen als een categorie 3 ontwikkeling. De basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap moet derhalve genormeerd worden.

Voor het plangebied is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1. Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld. Deze berekening is terug te vinden in bijlage 2.

Uit de berekening kwaliteitsverbetering blijkt dat de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing resulteert in een ruime extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

Overig-agrarisch bedrijf in gemengd landelijk gebied (artikel 3.58)

Op grond van artikel 3.58 van de Iov kan in het gemengd landelijk gebied worden voorzien in een uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits verantwoord wordt dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Met het initiatief wordt een bestaande manege herbestemd en uitgebreid tot een paardenhouderij van 14.946 m². Hiermee wordt dus voldaan aan de maximale omvang voor een overig-agrarisch bedrijf in gemengd landelijk gebied. In dit bestemmingsvlak worden alle (beoogde) functies gesitueerd: het bedrijfsgebouwen incl. gewenste uitbreiding, de buitenrijbak, de longeercirkel, de stapmolen, de paddocks, de vaste mestopslag en de bedrijfswoning. Een gedeelte hiervan is in de bestaande situatie buiten het bouw- en bestemmingsvlak gelegen, maar het is wenselijk om deze functie met dit bestemmingsplan positief te bestemmen.

Een uitbreiding van de aanwezige bedrijfsgebouwen is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering om verzorgings- en trainingsfaciliteiten uit te kunnen breiden en op te kunnen waarderen. Zoals reeds uiteen is gezet vindt de gewenste uitbreiding van het bedrijfsgebouw plaats tussen het bestaande deel en de paddocks. In deze nieuwe vleugel worden de paardenboxen gerealiseerd. Hier is in de huidige situatie al ruimte voor vrijgelaten. Het aantal paarden wordt niet uitgebreid. Het bestaande deel van het bedrijfsgebouw wordt volledig ingericht voor de verzorging en training van de paarden. Voor een optimale bedrijfsvoering en om er voor te zorgen dat alle voorzieningen hiervoor binnen het bouwvlak komen te liggen is de vergroting van het bouwvlak noodzakelijk.

Daarnaast zouden initiatiefnemers graag een nieuwe bedrijfswoning op de locatie willen realiseren. De bestaande bedrijfswoning is in het bedrijfsgebouw gesitueerd en voor permanente bewoning door een gezin beperkt in omvang. Door een nieuwe bedrijfswoning op te richten kan de bestaande bedrijfswoning worden ingezet voor de tijdelijke huisvesting van stagiairs én wordt er voor initiatiefnemers voldoende leefruimte gecreëerd op het bedrijf.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is een uitbreiding van het bestaande bouwperceel noodzakelijk.

Ontwikkeling van niet agrarische functies (paragraaf 3.6.7)

Paragraaf 3.6.7 bevat de voorwaarden voor de ontwikkeling van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning moet getoetst worden aan artikel 3.68 ten aanzien van wonen in het landelijk gebied en de daarvan afwijkende regels die zijn vervat in artikel 3.69. De vestiging van toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs moet getoetst worden aan artikel 3.73 ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies in het landelijk gebied.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 & 3.69)

In artikel 3.68 van de Iov is opgenomen dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In afwijking hiervan kan op grond van artikel 3.69, onder a, worden voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als in verzekerd dat:

a. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

De bestaande bedrijfswoning wordt in gebruik worden genomen voor de tijdelijke huisvesting van stagiairs. Wanneer er minder of geen stagiairs op het bedrijf werkzaam zijn, kan de ruimte worden verhuurd voor recreatieve doeleinden.

b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing. Alle gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn volledig in gebruik ten behoeve van de paardenhouderij.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de bouw van een bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73)

In artikel 3.73, eerste lid, van de Iov is vastgelegd dat op een bestaand bouwperceel binnen het landelijk gebied kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij dienen de volgende aspecten te worden betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

De beoogde ontwikkeling van het landelijk gebied betreft een gemengde plattelandseconomie met in hoofdzaak een agrarische economie met daarbij passende bestemmingen. Er is naast land- en tuinbouw in een gemengde plattelandseconomie ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Met het initiatief worden toeristisch-recreatieve nevenfuncties en tijdelijke huisvesting van stagiairs mogelijk gemaakt bij een paardenhouderij. Daar het om een verbreding van de agrarische activiteiten gaat draagt het initiatief dus met zekerheid bij aan de gemengde plattelandseconomie in het landelijk gebied.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3. hoe een ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.

In de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de Iov is reeds aangetoond dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit door de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing van het plangebied. Er is binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing. Alle bestaande en beoogde bebouwing is volledig in gebruik ten behoeve van de paardenhouderij, de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en/of de tijdelijke huisvesting van stagiairs.

Verder moet worden aangetoond dat:

b. er geen splitsing van het bouwperceel plaatsvindt;

Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. Het plangebied wordt volledig in gebruik genomen door één en dezelfde paardenhouderij. De toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting van stagiairs zijn hieraan ondergeschikt.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Zoals reeds uiteen is gezet is er binnen het plangebied geen sprake van overtollige bebouwing. Alle bestaande en beoogde bebouwing is volledig in gebruik ten behoeve van de paardenhouderij, de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en/of de tijdelijke huisvesting van stagiairs.

d. de vestiging geen betrekking heeft op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking gerealiseerd.

Conform artikel 3.73, tweede lid, dient een bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt te borgen dat de functie, ook op lagere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting. Er dienen daartoe regels te worden gesteld:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;

Als een binnen de omgeving passende omvang en bijbehorende publieksaantrekkende werking geldt op grond van artikel 3.73, derde lid, sub c, voor voorzieningen ten dienste van vrije-tijd een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. In de beoogde situatie hebben de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting voor stagiairs een maximale gezamenlijke omvang van 700 m². Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de maximale omvang van vrije-tijdsvoorzieningen.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

In de voorwaarden van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat ter plaatse uitsluitend

verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan met een maximale gezamenlijke omvang van 500 m². Voor de tijdelijke huisvesting voor stagiairs is een maximum opgenomen van 200 m².

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

Buitenopslag ten behoeve van de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting voor stagiairs zal niet plaatsvinden.

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

In de regels van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in uitbreidingsmogelijkheden voor de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en/of de tijdelijke huisvesting voor stagiairs waardoor het bedrijf bij uitbreiding genoodzaakt is om elders op een passende locatie te vestigen.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport'

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de 'Omgevingsvisie Veldhoven, Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In deze omgevingsvisie geven wij aan waar we als gemeente op inzetten bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040. Deze visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

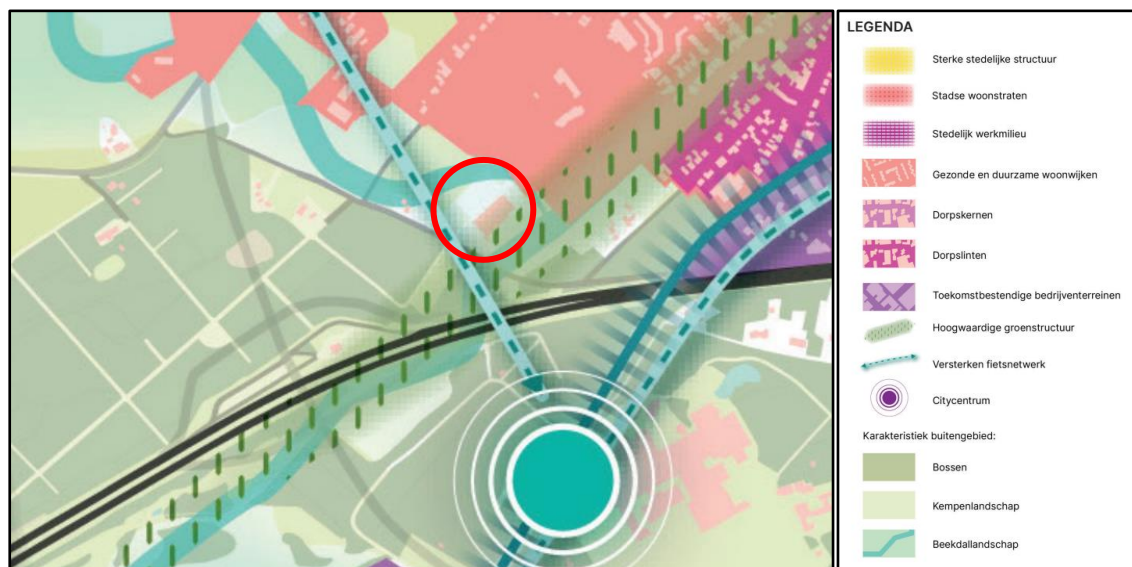
In de omgevingsvisie zijn per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het citycentrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Omdat we streven naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats mogen vinden weergegeven.

De locatie van de ontwikkeling ligt in een gebied wat is aangeduid als karakteristiek buitengebied, met de waarden beekdallandschap. Hierover is in de omgevingsvisie aangegeven dat de beekdalen van De Run, de Gender, Poelenloop en Dommel een sterk contrast vormen met het aangrenzend stedelijk gebied, zoals aan de zuidkant van De Run.

De kwaliteit van het buitengebied staat onder druk door de toenemende recreatieve- en milieudruk, maar ook de ruimtevrage van functies als energie en klimaatadaptatie. Droogte in de zomers en wateroverlast 's winters vragen om het kunnen vasthouden en vertraagd afvoeren van water. We zetten het buitengebied niet op slot, maar zetten in op gebiedseigen ontwikkeling met behoud van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Hierbij is het zoeken naar een balans tussen natuur- en gebruikswaarde. Het versterken van de kwaliteit en biodiversiteit van deze landschappen staat daarbij voorop, wat per landschapstype vraagt om maatwerk. Gelet op de grote opgave om het buitengebied aantrekkelijker te maken en perspectief te bieden aan eventueel stoppende agrariërs kan het opstellen van een programma een mogelijkheid bieden.

Voorliggende ontwikkeling geeft hier een goede invulling voor en past dus goed in de kaders die de raad voor de toekomst van Veldhoven heeft vastgesteld.

Planspecifiek



Afbeelding 6: Uitsnede 'Kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2040', locatie rood omcirkeld

Doordat de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied wordt gecombineerd met zorgvuldig gekozen landschappelijke inpassing en de aanleg van openbaar toegankelijke ruiterspaden, sluit het initiatief aan bij de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op het bovenstaande past het plan binnen de kaders van de Omgevingsvisie Veldhoven Stad van dorpen in het hart van de Brainport.

3.3.2 Woon(zorg)visie Veldhoven 2023 – 2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2023 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. Deze visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daar mee om wordt omgegaan. Deze uitdagingen zijn de landelijke woningbouwopgave, de schaa sprong in verstedelijking van de gemeente Veldhoven, de veranderende bevolkingssamenstelling en de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. Aan de hand van de volgende thema's wordt de visie van Veldhoven op deze uitdagingen nader toegelicht:

- Werken aan een beter passende woningvoorraad
- Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg
- Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

Werken aan een beter passende woningvoorraad

De gemeente Veldhoven heeft het doel om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. De bestaande woningvoorraad, met veel traditionele woonvormen (eengezinswoningen en appartementen) sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad moeten leiden tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Naast levensloopbestendigheid stuurt de gemeente via het duurzaamheidsbeleid op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Zo wordt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt. In deze krappe woningmarkt hebben we daarbij specifieke aandacht voor zogenaamde spoedzoekers. De gemeente borgt de beschikbaarheid en

betaalbaarheid van woningen op lange termijn, bijvoorbeeld in privaatrechtelijke overeenkomsten, door inzet van publiekrechtelijk instrumentarium of in het Omgevingsplan.

Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

Wonen en zorg zijn geen gescheiden werelden, maar lopen in verschillende gradaties in elkaar over. De gemeente wenst dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. De woonomgeving moet hiervoor ook geschikt zijn, met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Veldhoven zet daarbij in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners over het tijdig aanpassen van de eigen woning of doorstromen naar een geschikte woning voor de toekomstige behoefte.

Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

De gemeente realiseert de schaa sprong door tot en met 2032, 5.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast de realisatie van uitbreidingslocatie Zilverackers wil de gemeente dit bereiken door het toevoegen van nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus, passend binnen de ruimtelijke structuur van de Omgevingsvisie. Binnen de nieuwbouwprojecten is aandacht voor aanvullende en innovatieve woonvormen met als doel meer differentiatie binnen de woningvoorraad. Veldhoven zet in op een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma, met 30% sociale huur, 10% sociale koop, 35% middensegment en 25% duur segment. Daarbij levert de gemeente gebiedsgericht maatwerk in de vertaling van prijssegmenten naar projecten en bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties. De gemeente onderkent de meerwaarde van bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen en faciliteert deze dan ook waar mogelijk. Door te sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, vergroot de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals lage en middeninkomens, starters, ouderen en kwetsbaren, internationale werknemers, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Daarbij wil de gemeente de draagkracht en draaglast per wijk/buurt niet uit het oog verliezen. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit. Met de partners in bouwen, wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgaven in te vullen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Voorliggende plan voorziet in de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning en tijdelijke huisvesting van stagiaires en/of grooms. Er wordt met dit plan geen woning toegevoegd. De huisvesting van de stagiaires en/of grooms is van kleinschalige aard (maximaal 5 personen) en van goede kwaliteit, omdat de voormalige bedrijfswoning hergebruikt zal worden om huisvesting mogelijk te maken. Het plan is niet in strijd met de woonvisie van Veldhoven.

3.3.3 Nota toerisme en recreatie

Op 11 november 2008 heeft de gemeenteraad de Nota Toerisme en Recreatie 2009-2011 'Vrije tijd in ondernemend Veldhoven'. De gemeente kende voor deze nota nog geen beleidsplan ten behoeve van toerisme en/of beleidsplan. Bij de vaststelling van dit beleid is er vanuit gegaan dat zowel de gemeente als de betrokken ondernemers uit de sector belang hebben bij dit beleid en daaruit voortvloeiend ook een rol/verantwoordelijkheid dragen voor het slagen van dit beleid. Zowel de ondernemers als de gemeente Veldhoven weten dat het bij toerisme en recreatie niet de bedoeling is dat we ons gaan richten op toerisme vanuit bijvoorbeeld heel Europa. De nadruk ligt op de mensen uit de regio en vooral op de bewoners van de gemeente Veldhoven die behoefte hebben aan recreëren in het groen. Dit neemt niet weg dat het groeiend aantal bezoekers van buiten de regio welkom blijft.

In de nota wordt uiteengezet welke richting de gemeente Veldhoven daarbij kiest en wat de gemeente daarbij belangrijk vindt. De gemeente werkt vanuit de volgende kaders:

- Recreatie draagt bij aan de kwaliteit van leven.

- Meewerken aan een groeiend bezoekersaantal voor Veldhoven en regio de Kempen.
- Geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte, waarbij de kwaliteit van zowel het groen/natuur als de te ontwikkelen activiteiten in het buitengebied in evenwicht blijven.
- Een goede samenwerking tussen de overheid (gemeentelijk en regionaal) en de ondernemers in de T&R-branche is onontbeerlijk, met een goed besef van ieders rol en verantwoordelijkheid.
- Handhaven is en blijft een aandachtspunt.

Beleid buitengebied

In Veldhoven is het toeristisch-recreatief aanbod vooral gericht op dagrecreatie in de natuur. Toerisme en recreatie hebben ruimte nodig en natuurgebieden zijn bij uitstek geschikt voor recreatiedoeleinden. Het rijk en de provincie geven aan dat deze ruimte geboden moet worden maar wel met behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Recreatie en toerisme mogen geen negatieve effecten hebben op de omgeving. De buitengebieden in Veldhoven hebben een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied. Niet alleen voor de inwoners van Veldhoven, maar ook voor de inwoners van de regio en Eindhoven. In het Reconstructieplan Boven-Dommel en het Streekplan Noord-Brabant 2002 zijn in Veldhoven specifieke gebieden aangewezen die mogelijkheden bieden om recreatieve voorzieningen te ontwikkelen.

Toeristisch-recreatieve sector

Voor toerisme en recreatie is een goed georganiseerde en professionele sector belangrijk. De diversiteit van de producten en een goede promotie moeten het aanbod op de kaart zetten. Hierbij stopt toerisme niet bij de gemeentegrenzen. Samenwerking in de regio, maar ook tussen ondernemers en overheid, is noodzakelijk om in te kunnen spelen op de vraag van de toerist en de recreant. De gemeente heeft hier ook een rol in, dit kan een faciliterende/initiërende of stimulerende rol zijn. De overheden zijn zich bewust van het feit dat, door positieve neveneffecten, toerisme en recreatie kunnen zorgen voor het bereiken van andere beleidsdoelstellingen. Toerisme heeft een belangrijke economische factor en kan zorgen voor meer werkgelegenheid en bedrijvigheid.

Planspecifiek

Gezien de ligging van het plangebied nabij diverse recreatieve wandel-, fiets- en (mogelijke) ruiterspaden, willen initiatiefnemers de locatie namelijk graag benutten voor toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten. Hiervoor worden ruiterspaden aangelegd op het terrein en de gronden ten zuiden en westen van het plangebied, welke ook in eigendom zijn van initiatiefnemers. Deze ruiterspaden zijn aangesloten op de openbare ruiterspaden en derhalve openbaar toegankelijk gesteld voor derden. Deze ruiterspaden zijn gerealiseerd in aansluiting met het initiatief 'paardrijden in de Kempen'. Op 20 december 2020 is de laatste informatiepaal van het bureau Visit Brabant de grond in gegaan waarmee het ruiterroutenetwerk voor Veldhoven een feit is. Door de revitalisering van de oude paardenhouderij (manege) als pleisterplaats, is hiermede ook voorzien in een nieuwe agrarische nevenactiviteit.

Naast het bovenstaande is namelijk in het bedrijfsgebouw al een kantine met keuken aanwezig, die eenvoudig in gebruik kan worden genomen als ondergeschikte horecalocatie met buitenterras voor passanten. Wanneer er minder of geen stagiairs op het bedrijf werkzaam zijn, kan de ruimte worden verhuurd voor recreatieve verblijfsdoeleinden in de vorm van bijvoorbeeld een groepsaccommodatie. In de zogenaamde tiny houses is het voornemen van initiatiefnemers om daarnaast enkele bed & breakfast voorzieningen te realiseren.

Zoals uit bovenstaande valt te concluderen zorgt de ontwikkeling voornamelijk voor dagrecreatie met behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast wordt er door de ontwikkeling een positieve bijdrage geleverd op de werkgelegenheid en de bedrijvigheid in de omgeving.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gelet op het bovenstaande past het plan binnen de kaders van de Nota toerisme en recreatie Veldhoven.

3.3.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld. Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd. Er is naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van tien modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegategorisering. Door de voltooiing van de Zilverbaan en de realisatie van de aansluiting A67 en opgraving van de route Locht - Kempenbaan, wordt de ontsluiting en bereikbaarheid van Zilverackers gefaciliteerd.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan de Oeienbosdijk, dit betreft een verharde weg welke voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluijverkeer. In westelijke richting wordt de Oeienbosdijk ontsloten door de Zilverbaan welke zorgt voor ontsluiting tussen Veldhoven en de A67. Deze ontsluiting is reeds aangelegd en beschikt over voldoende capaciteit om een kleine toename in verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen. Tevens brengt de beoogde ontwikkeling geen verandering in de infrastructuur met zich mee. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zullen derhalve niet voor een belemmering zorgen voor het verkeers- en vervoersplan.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd.

3.3.5 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het 'Ambitiedocument Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes:

1. Sterk, stedelijke structuur. Veldhoven kent een herkenbare stedelijke structuur met het hoofdwinkelgebied, belangrijke in- en uitvalswegen en bedrijventerreinen; de gemeente streeft naar opwaardering en doorontwikkeling van de stedelijke structuur op plekken waar mee stedelijkheid uitgestraald mag worden; daarnaast is het van belang dat de groene vingers als structuurdrager herkenbaar blijven en dat hierlangs de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven wordt vergroot;

2. Blijvend herkenbare dorpsstructuren. Veldhoven kent naast een sterk stedelijke structuur ook typische dorps kwaliteiten, die behouden dienen te worden. Het is van belang dat de 4 kerkdorpen, gehuchten en de dorpslinten (hun bestaande (cultuurhistorische) waarden behouden en eigen identiteit niet verliezen. De ambitie is om met name in te zetten op bebouwing met historische kenmerken, zodat de dorpskernen en linten duidelijk herkenbaar blijven. Teveel afwijkende stijlen kan de samenhang in het dorps beeld namelijk verstoren en de Veldhovense identiteit 'vertroebelen'. Slechts in bijzondere gevallen, is het mogelijk om moderne bebouwing te realiseren;

3 Zorgvuldig opgezette ontwikkelingsgebieden. Bij het realiseren van omvangrijkere bouwplannen wordt ingezet op diversiteit in wonen met ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. De gemeente biedt ruimte aan woningbouwinitiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Uitgangspunt van de ontwikkeling is dat deze bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie plaatvinden en ingepast worden dat sprake is van een meerwaarde;

4. Aantrekkelijke woonwijken. Woonwijken dienen hun eigen karakter te behouden. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op het bewaken van de basiskwaliteit en het respecteren van de bestaande omgeving. Het buitengebied wordt hierbij ook gezien als een eigen wijk met een eigen karakter.

In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden gelden 5 architectuurprincipes als welstandscriteria. Het betreft de volgende 'basiselementen van het bouwen':

- a. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- b. Samenhand vormgeving, functie en constructie
- c. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- d. Schaal en maatverhoudingen
- e. Materiaal, textuur, kleur en licht

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Het voorliggende plan voorziet in de verplaatsing van één woning waardoor welke niet binnen de bovengenoemde kernwaarden is gelegen. derhalve is verdere toetsing niet noodzakelijk.

3.3.6 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweezorg te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan er vanuit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In de toelichting op het bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Ook komen alle relevante overige ('niet-milieutechnische') planologische aspecten aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voorliggend bestemmingsplan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er is wel sprake van bestemmingswijziging. Bodemonderzoek is wel noodzakelijk.

Resultaten bodemonderzoek(en)

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Bij de voormalige eigenaren van de locatie was op basis van een verkennend bodemonderzoek uit 2009 bekend dat er onder het parkeerterrein een sterke verontreiniging van PAK's aanwezig was. Hierover is destijds ook gecorrespondeerd met de gemeente Veldhoven. De voormalige eigenaren is toen aangeraden om het onderzochte terrein (parkeerterrein) af te graven tot circa 1,2 m – mv en de vrijgekomen grond/puin/verharding te zeven en af te voeren naar een erkende verwerker. Bij aankoop van de locatie hebben initiatiefnemers derhalve een herbeoordeling van deze onderzoeksresultaten laten uitvoeren, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat de verontreiniging onder de huidige bodemregelgeving geen reden vormt om de oppervlakteverharding volledig te verwijderen (tenzij hier andere redenen voor zijn). De aanwezige verontreiniging vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Binnen de beoogde bedrijfsvoering vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben betrekking op de opslag van mest en voer ten behoeve van de paarden. Op het bedrijf zullen bovendien kleine gebruikshoeveelheden medicijnen, reinigings- en ontsmettingsmiddelen aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in afsluitbare (koel)kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloeistofkerende vloeren, vloeistofdichte mestkelders, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen voor de bescherming van de bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gezien de mate en omvang van de aangetroffen verontreinigen/resultaten van het bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Omgekeerd heeft de paardenhouderij wel een geluidsuitstraling op de omgeving. In paragraaf 4.4 is reeds getoetst aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid uit de VNG-handreiking.

Verder is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Oeienbosdijk en de A67. Voor wat betreft de beoogde nieuwe bedrijfswoning is derhalve een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 5. De toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs zijn hierin niet meegenomen. Recreatieve verblijfsvoorzieningen hoeven in het kader van de Wgh namelijk niet betrokken te worden in de besluitvorming. Vaste jurisprudentie hierover is dat recreatieverblijven geen geluidsgevoelige objecten zijn, zie ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1 (ECLI: NL.RVS.2004.AO5659). Onderzoek naar het wegverkeerslawaai op de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten is derhalve niet noodzakelijk. De vrijkomende bedrijfswoning, die in gebruik zal worden genomen als tijdelijke huisvesting voor stagiairs, betreft een reeds bestaand geluidgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet.

Ten behoeve van de beoogde bedrijfswoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het akoestische onderzoek blijkt dat wanneer de zij- en voorgevel als dove gevel worden uitgevoerd er wordt voldaan aan de Wgh. In de regels van het bestemmingsplan is derhalve een bouwvoorwaarde opgenomen waarin vastgelegd is dat er geluidsbeperkende maatregelen dienen te worden uitgevoerd zodat de maximale geluidsbelasting van 58 dB ten alle tijden voldoet. Het volledige akoestische onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 4,4 km van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik.

Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor onderhavig plangebied.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

De aspecten industrie-, spoorweg- en luchtvaartlawaai vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het aspect wegverkeerslawaai geldt dat er sprake is van geen procedure hogere waarde.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeerverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met het initiatief wordt een bestaande manege herbested en uitgebreid voor de vestiging van een paardenhouderij met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs. Tevens is een nieuwe bedrijfswoning voorzien. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen, zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren. Deze hoeveelheid varieert per dier en is afhankelijk van het huisvestingssysteem zoals het type stal. De emissiefactoren voor fijnstof geven per huisvestingssysteem aan hoeveel fijnstof een bepaald dier per jaar produceert. De Animal Sciences Group (ASG) van de Universiteit Wageningen stelt de factoren op die door de overheid jaarlijks worden gepubliceerd. Voor paarden zijn hierin geen emissiefactoren vastgesteld, omdat de emissie van fijnstof vanuit paardenhouderijen verwaarloosbaar is. In de beoogde situatie wordt het aantal paarden dat op het bedrijf gehouden wordt bovendien niet uitgebreid.

Dit betekent dat alleen bepaald dient te worden of de toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Zoals uiteen is gezet in bijlage 6 bedraagt de verkeersgeneratie voor de nieuwe functies binnen een plangebied maximaal 516 extra vervoersbewegingen per etmaal. Dit is gebaseerd op de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van de CROW, editie december 2018. Hierin is de verkeersgeneratie voor uiteenlopende functies opgenomen. Er is vanwege de verscheidenheid aan verbrede landbouwactiviteiten die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt aangesloten bij de categorie 'Buurt- en dorpscentrum', gelegen in de 'Rest bebouwde kom' in een sterk stedelijk gebied. Hiervoor wordt een verkeersgeneratie van 73,7 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak voorgeschreven. In totaliteit hebben de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting van stagiairs een omvang van maximaal 700 m². Dit brengt de verkeersgeneratie voor de nieuwe functies op maximaal 516 vervoersbewegingen per etmaal. Hierbij wordt opgemerkt dat dit aantal in werkelijkheid waarschijnlijk vele malen lager zal liggen omdat veel gasten het bedrijf per fiets, paard of te voet zullen bezoeken. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat bij een toename met dit aantal vervoersbewegingen een bijdrage aan de fijnstofconcentratie niet te verwachten is, zie Afbeelding 7, er is geen nader onderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling heeft dus geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		516
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,41
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 7: Uitsnede NIBM-tool

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg.

Beoordeling plan

In Nederland zijn de overheden samen verantwoordelijk voor een goede luchtkwaliteit. Veel overheden werken samen aan dat doel. Zij doen dat in een samenwerkingsprogramma: het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL heeft twee belangrijke doelen:

- De luchtkwaliteit verbeteren voor de volksgezondheid: mensen leven langer en zijn minder ziek als zij schonere lucht inademen.
- Ruimte bieden aan maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals woningbouw en nieuwe wegen.

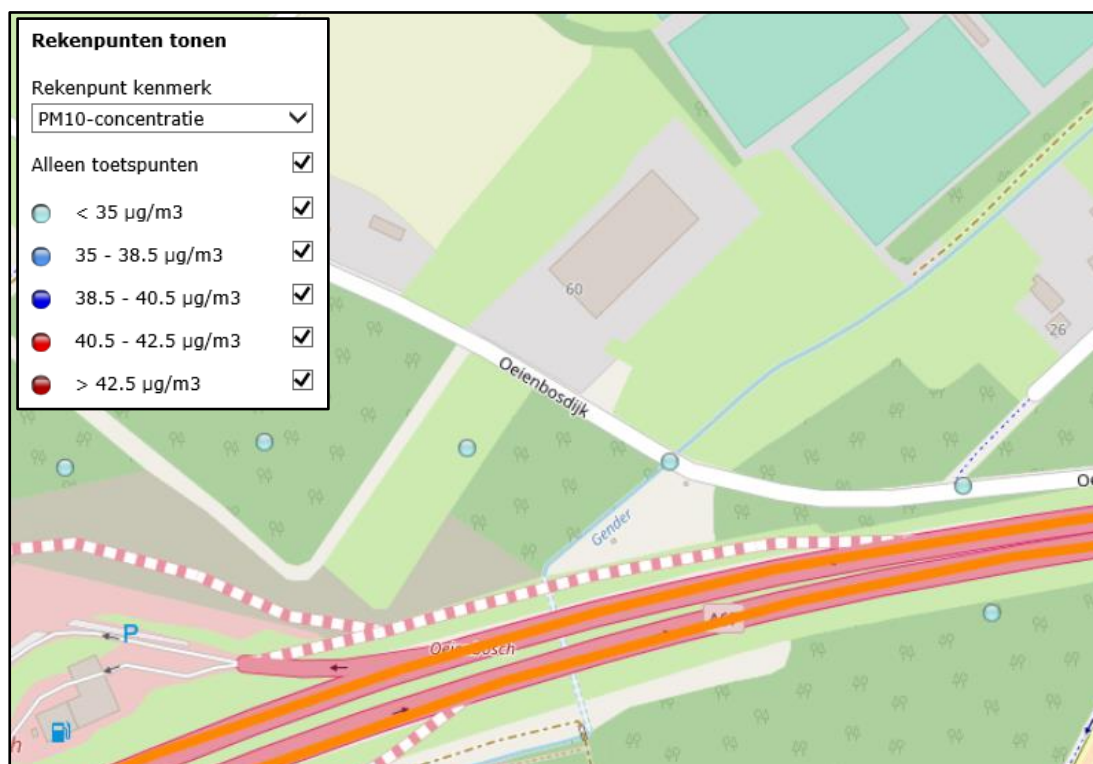
Om de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland te kunnen volgen vindt er vanaf 2010 jaarlijks monitoring van het NSL plaats. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hiervoor de Monitoringstool laten bouwen. Dit is het instrument waarmee overheden de monitoring van het NSL uitvoeren. Overheden voeren hier jaarlijks de meest actuele gegevens in. Het gaat dan om:

Verkeersgegevens, bijvoorbeeld het aantal personenauto's dat op een weg rijdt

- Kenmerken van de wegen en hun omgeving, bijvoorbeeld of er bebouwing langs de weg is of niet.
- Voortgang maatregelen en projecten.
- Kenmerken van veehouderijen.

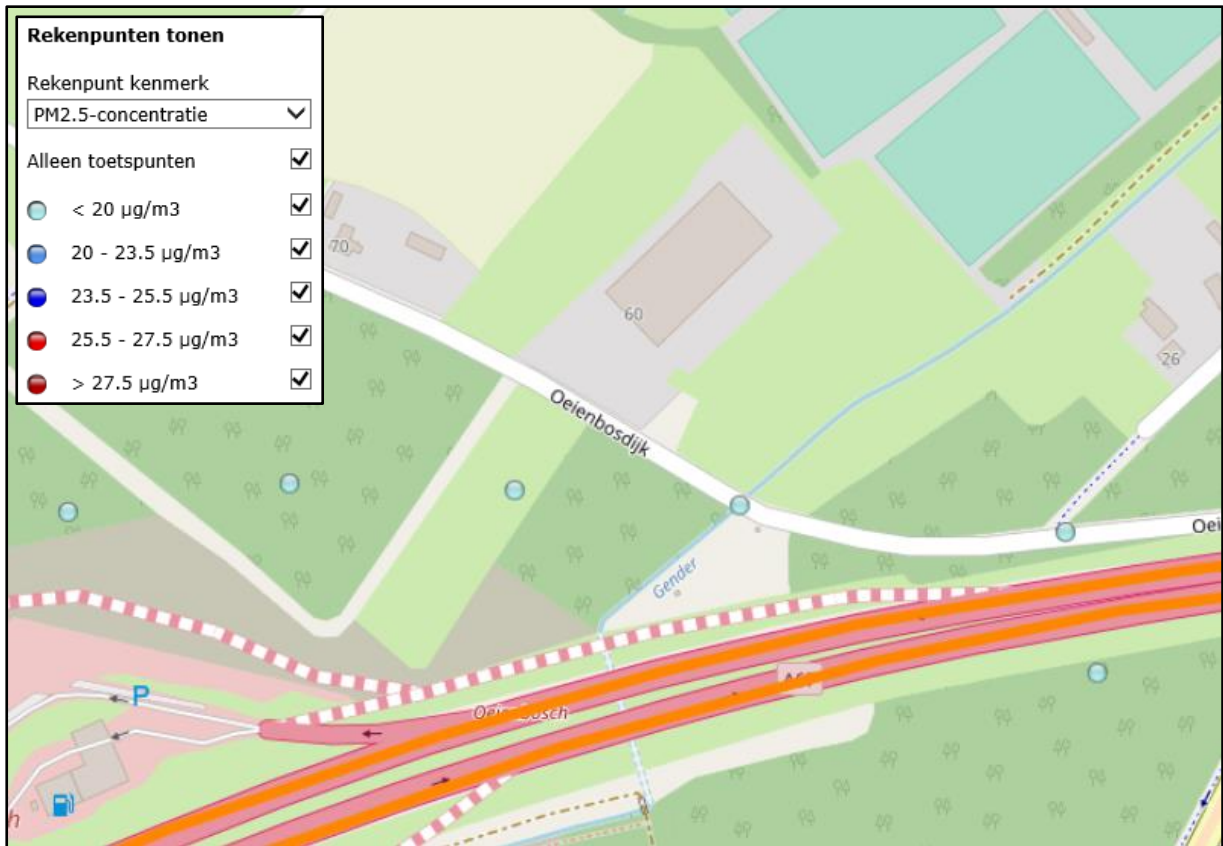
De luchtkwaliteit op de ene plek kan flink verschillen van die op een andere plek. Invoergegevens geven informatie over kenmerken van een zekere plaats. De invoergegevens en de rekenresultaten van alle monitoringsrondes die zijn afgerond worden derhalve inzichtelijk gemaakt in de NSL-monitoringskaart. Hieruit volgt dat in de omgeving van het plangebied met name de A67 bepalend is voor de luchtkwaliteit. Om te beoordelen of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is wordt getoetst aan de grenswaarden die in de Wet luchtkwaliteit zijn gesteld voor de relevante stoffen, stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 .

Uit Afbeelding 8 blijkt dat de fijnstofconcentratie PM_{10} op de rekenpunten voor de A67 minder bedraagt dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Op de rekenpunten kan dus worden voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Aangezien de rekenpunten dichterbij de A67 zijn gelegen dan het plangebied, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied ook kan worden voldaan aan de grenswaarde voor fijnstof PM_{10} .



Afbeelding 8: Uitsnede NSL-monitoringskaart fijnstof PM_{10} (bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer)

Uit Afbeelding 9 blijkt dat de fijnstofconcentratie $\text{PM}_{2,5}$ op de rekenpunten voor de A67 minder bedraagt dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Op de rekenpunten kan dus worden voldaan aan de grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Aangezien de rekenpunten dichterbij de A67 zijn gelegen dan het plangebied, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied ook kan worden voldaan aan de grenswaarde voor fijnstof $\text{PM}_{2,5}$.



Afbeelding 9: Uitsnede NSL-monitoringskaart fijnstof PM_{2,5} (bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer)

Uit Afbeelding 10 blijkt dat de fijnstofconcentratie NO₂ op de rekenpunten voor de A67 minder bedraagt dan 35 µg/m³. Op de rekenpunten kan dus worden voldaan aan de grenswaarde van 200 µg/m³. Aangezien de rekenpunten dicht bij de A67 zijn gelegen dan het plangebied, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied ook kan worden voldaan aan de grenswaarde voor fijnstof NO₂.



Afbeelding 10: Uitsnede NSL-monitoringskaart fijnstof NO₂ (bron: www.nsl-monitoring.nl/viewer)

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied', vanwege de ligging nabij de A67 en anders functies in de omgeving zoals bedrijven, sportfaciliteiten en woningen. Hierdoor is in de omgeving reeds sprake van een verhoogde milieubelasting door geluid. Kleinere richtafstanden zijn dan ook te rechtvaardigen.

Met het initiatief wordt een bestaande manege herbestemd en uitgebreid voor de vestiging van een paardenhouderij met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs. Tevens is een nieuwe bedrijfswoning voorzien. Enerzijds vormt het bedrijf een belasting op de omgeving en dient deze op gepaste afstand van bestaande gevoelige functies in de omgeving gesitueerd te worden. Anderzijds betreft het ook gevoelige functies die op een verantwoorde afstand van bedrijven in de omgeving gesitueerd moeten worden.

Voor wat betreft de belasting van het bedrijf op de omgeving moet worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking. Wanneer er op één locatie meerdere bedrijfsfuncties gesitueerd zijn is de meest belastende functie maatgevend voor de richtafstand. In dit geval is dat de paardenhouderij. Een paardenhouderij behoort tot milieucategorie 3.1. Wanneer gelegen in gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde gevoelige object betreft de bedrijfswoning aan de Oeienbosdijk 70, elke is gelegen op een afstand van 51 meter ten opzichte van de uiterste perceelsgrens van de beoogde paardenhouderij. Het bedrijf is dus op gepaste afstand van gevoelige objecten in de omgeving gesitueerd.

Voor wat betreft het plangebied als gevoelige functie wordt de ligging ten opzichte van veehouderijen in de omgeving in paragraaf 4.6 getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij, omdat dat aspect geur maatgevend is voor de richtafstand van veehouderijen. Het dichtstbijzijnde niet-veehouderij bedrijf ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Oeienbosdijk 70. Hier is een bedrijf toegestaan dat zich richt op dierenverzorging. Een dergelijke bedrijfsfunctie is het meest overeenkomstig met de categorie 'kinderboerderijen' (milieucategorie 2). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter wanneer gelegen in gemengd gebied. De kortst mogelijke afstand tussen de uiterste situering van gevoelige functies binnen het plangebied en de bestemmingsgrens van het bedrijf aan de Oeienbosdijk 70 is 10 meter. De landschappelijke inpassing is hier 5 meter breed en voor wat betreft de bedrijfswoning wordt vastgelegd dat deze op een afstand van minimaal 5 meter uit de perceelsgrens gebouwd moet worden. Overige gevoelige functies zijn op dit gedeelte van het bouwvlak niet voorzien, omdat dit de enige locatie is waar de bedrijfswoning gesitueerd kan worden. De gevoelige functies binnen het plangebied worden dus op een verantwoorde afstand van bedrijven in de omgeving gesitueerd.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Vanuit het oogpunt van het aspect bedrijven en milieuzonering kan een goed woon- een leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beoordeling plan

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een paardenhouderij met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs) binnen het plangebied is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving kunnen ook andere risicovolle bronnen aanwezig zijn. Uit de risicokaart, zie Afbeelding 14, blijkt dat er twee risicovolle inrichtingen zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. De eerste risicovolle inrichting betreft het Esso tankstation aan de A67. De vergunde jaardoorzet LPG voor dit tankstation is onbeperkt. Op grond van het Revi betekent dit dat de risicocontouren als volgt zijn:

- een PR 10-6 contour van 40 meter rondom het vulpunt;
- een PR 10-6 contour van 25 meter rondom het ondergrondse LPG-reservoir;
- een PR 10-6 contour van 15 meter rondom de afleverinstallatie;
- een groepsrisicocontour van 150 meter.

Op 12 januari 2022 is door de Raad van State een uitspraak gedaan over het toepassen van hittewerende bekleding bij bevoorrading van een LPG-tankstation (12 januari 2022 met nr. 201705745/3/R4). Hieruit volgt dat het nationaal opleggen van hittewerende bekleding bij de bevoorrading van LPG-tankstations in strijd is met de Europese regels. Dit heeft gevolgen voor toetsing aan externe veiligheidsrisico's van LPG tankstations. De vaste afstanden voor de PR10-6 contour voor het vulpunt zoals vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichting (Revi) mogen hierdoor niet meer gebruikt worden.

Om te bepalen wat de PR10-6 contour is van het vulpunt kan gebruik gemaakt worden tabel 3.1 van het briefrapport van het RIVM, 2021-0184 'Effect van risicoreducerende maatregelen op het plaatsgebonden risico van LPG (Liquefied Petroleum Gas)-tankstations'.

Tabel 3.1 Afstanden tot PR 1×10^{-6} /jaar voor de vier verschillende situaties. Alle afstanden in meters.

Hittewerende coating?	Ja	Ja	Nee	Nee
Verbeterde losslang?	Ja	Nee	Ja	Nee
Verladingsscenario's: afstand vanaf het vulpunt				
Doorzet (m³/jaar)	I	II	III	IV
250	13	35	13	36
500	14	38	17	40
600	15	39	26	41
700	16	40	31	42
800	20	40	34	43
900	24	41	37	44
1.000	27	41	38	46
1.500	34	43	80	80
2.000	36	44	105	105
Opslagscenario's: afstand vanaf de opslagtank				
Alle doorzetten	17			

Afbeelding 11: Uitsnede tabel 3.1 van briefrapport RIVM, 2021-0184

De inrichting is op een afstand van circa 215 meter van de beoogde paardenhouderij gelegen. De risicocontouren reiken dus niet tot de beoogde kwetsbare objecten binnen het plangebied.

De tweede risicovolle inrichting betreft een chloorbleekloogtank van 500 liter die aanwezig is op NH Hotel Koningshof, wat is gelegen op een afstand van circa 325 meter van het plangebied. Voor een chloorbleekloogtank geldt een PR 10-6 risicocontour van 0 meter. Daarnaast heeft een chloorbleekloogtank geen invloedsgebied in relatie tot de bepaling van het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico nul is. Verdere toetsing ten opzichte van deze opslagvoorzieningen is dan ook niet noodzakelijk.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van het Bevi geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015.

Uit Afbeelding 12 blijkt dat ten zuiden van het plangebied de als risicovolle transportroute aangewezen Rijksweg A67 is gelegen. De afstand van het plangebied tot het hart van deze weg is 105 meter. De buitenste rijbaan is gelegen op een afstand van 88 meter. Tevens is ten westen van het plangebied de aansluiting op de nieuwe Kempenbaan voorzien. De buitenste rijbaan en het hart van die aansluiting en zijn op een grotere afstand gelegen dan de A67. De A67 is derhalve maatgevend voor het bepalen van het plaatsgebonden en het groepsrisico binnen het plangebied.

Voor de Rijksweg A67 geldt een PR 10-6 contour van 29 meter, gemeten vanaf het midden van de weg. Tevens is sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vanaf de buitenste rijbaan. Hier is het plangebied dus beide niet in gelegen. Over de Rijksweg kunnen echter stoffen

worden vervoerd met een invloedsgebied dat conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) groter is dan 30 meter. Voor brandbare vloeistoffen reikt dit invloedsgebied tot 45 meter, voor brandbare gassen tot 355 meter en voor toxische stoffen tot 4 km. Dit betekent dat de beoogde paardenhouderij binnen het invloedsgebied voor brandbare gassen en toxische stoffen is gelegen.

Conform het Bevt dient voor een plan binnen het invloedsgebied van een transportroute een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Aangezien er binnen het plangebied geen bijzonder kwetsbare objecten worden opgericht en er met het initiatief geen grote groepen personen (>50 personen) aan het plangebied worden toegevoegd, kan hier worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording indien er wordt voldaan aan artikel 8 lid 2 van het Bevt:

- Het groepsrisico niet hoger is dan 0,1* de oriënterende waarde, of
- Het groepsrisico niet met meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden

Derhalve is onderstaand getoetst aan HarT en tevens is er voor scenario's met brandbare gassen en toxische stoffen verder op in deze paragraaf onder 'Beperkte groepsverantwoording' opgenomen.

Toetsing HarT

Zoals eerder is beschreven dient er bepaald te worden voor brandbare gassen en toxische stoffen of er kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording. Conform de HarT vallen brandbare stoffen onder categorie GF3 en toxische stoffen onder categorie LT4.

Toetsing plaatsgebonden risico

Voor een autosnelweg gelden de volgende vuistregels:

Vuistregel 1: Een autosnelweg heeft geen 10-5-contour.

Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 4000 heeft een autosnelweg geen 10-6-contour.

Vuistregel 3: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar groter is dan 4000 heeft een autosnelweg geen 10-6-contour als $0.0001 * (0.1 * LF2 + GF3 + 0.5 * LT1 + LT2 + 3 * LT3 + GT4 + GT5) < 1$

Uit de monitoringsrapportages blijkt dat ter plaatse van de A67 (afrit 32 (Eersel) – Knooppunt De Hogt) de vervoershoeveelheid 5.739 bedraagt. Dit is boven de 4.000 welke geldt voor vuistregel 3. Dit houdt in dat er wel een 10-6-contour geldt voor de weg. Deze contour bedraagt zoals eerder is benoemd 29 meter. Het plangebied is buiten deze contour gelegen.

Toetsing oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-4 (eenzijdige bebouwing) of 10 maal de drempelwaarde in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden.

Het aantal transportbewegingen over de A67 is lager dan de drempelwaarden in tabel 1-6. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Toetsing 10% van de oriëntatiewaarde

Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe.

Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 1-4 (een-zijdige bebouwing) of in Tabel 1-5 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Het aantal transportbewegingen over de A67 is lager dan de drempelwaarden in tabel 1-6. 10% van de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Conclusie

Conform art. 8 lid 2 Bevt kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing. Hieronder wordt de beperkte verantwoording van het groepsrisico verder uitgewerkt.

Beperkte groepsverantwoording

Vanwege de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de A67 en de nieuwe Kempenbaan wordt hierna ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij een ongeval met brandbare gassen en toxische stoffen.

Scenario met brandbare gassen

Voor een ongeval met brandbare stoffen kan resulteren in een BLEVE 'boiling liquid expanding vapour explosion'. Een BLEVE kan worden veroorzaakt wanneer door een brand de druk in een LPG-tank oploopt. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de tankwand. Wanneer er LPG vrij komt wordt deze ontstoken en ontstaat een vuurbal gevolgd door een drukgolf. De gevolgen van een BLEVE zijn afhankelijk van de afstand tussen de incident en het kwetsbare object.

In principe speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk binnen het plangebied bij een BLEVE geen rol. De bestrijding van het incident vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. De bestrijdbaarheid bij aanwezigheid van tankwagens uitgerust conform het LPG convenant is goed. Dit geldt niet voor andere tankwagens gevuld met gas. Deze tanks kunnen na 12 minuten exploderen. Het is voor de brandweer niet mogelijk om binnen deze tijd een effectieve koeling op te zetten. De brandweer zal defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving.

In het kader van zelfredzaamheid in het scenario van een BLEVE is vluchten het beste handelingsperspectief. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Alarmering kan plaats vinden via WAS sirenes, social media en/of NL Alert. Via de Dintherseweg of het achterliggende open terrein kan van de risicobronnen afgevlucht worden. Geadviseerd wordt om binnen het invloedsgebied van een BLEVE in zijn algemeenheid rekening te houden met de volgende aspecten om de zelfredzaamheid te vergroten:

- Ten minste één inpandige vluchtweg van de risicobron africhten;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen;
- Risicocommunicatie en voorbereiding, waaronder het hebben van een verzamelplaats.

Bovenstaande aspecten zullen worden gerealiseerd in de beoogde situatie. Daar er met de ontwikkeling geen functies worden gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen wordt de zelfredzaamheid hiermee als voldoende beoordeeld.

Scenario met toxische stoffen

Een toxisch incident met giftige gassen treedt op wanneer als gevolg van een brand toxische dampen vrijkomen. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind. Wanneer als gevolg van een incident op A67 en/of de Kempenbaan toxische vloeistoffen in een korte tijd uit een tankwagen stromen, vormen deze een plas. Ook dan worden toxische dampen meegevoerd door de wind.

De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Het beste advies voor zelfredzaamheid bij het vrijkomen van een toxische wolk is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden (safe-haven-principe). Het gebouw of een ruimte binnen het gebouw moet hiervoor luchtdicht kunnen worden afgesloten om een verblijf van tenminste 4 uur mogelijk te maken.

Indien een ruimte of gebouw niet als safe-haven kan worden ingericht, dient haaks op de wolk te worden gevlucht. Maatregelen die de zelfredzaamheid hierin verder kunnen vergroten zijn:

- Risicocommunicatie om risicobewustzijn te vergroten;
- Het opstellen van een bedrijfsnoodplan, met aandacht voor het toxisch scenario.

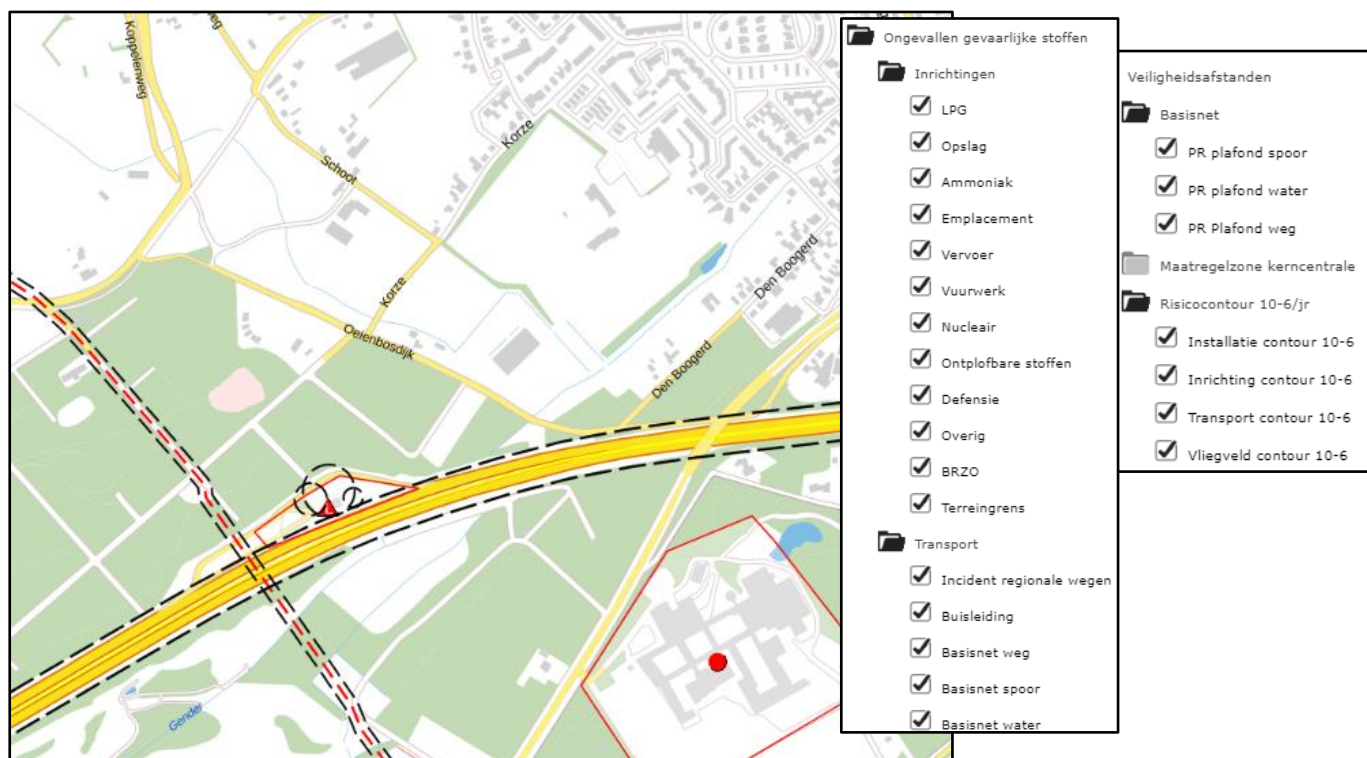
Bovenstaande aspecten zullen worden gerealiseerd in de beoogde situatie. Ook voor het toxisch scenario geldt dat, gezien er met de ontwikkeling geen functies worden gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor verminderd zelfredzame personen, de zelfredzaamheid hiermee als voldoende wordt beoordeeld.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Op een afstand van circa 410 meter ten west van de beoogde paardenhouderij is een buisleiding van de Petrochemical Pipeline Services B.V. gelegen. Het betreft een leiding met een diameter van 219 mm en een maximale bedrijfsdruk van 68 bar, waardoor vloeibare koolwaterstoffen worden getransporteerd. De buisleiding heeft een PR 10-6 contour van 13 meter en een invloedsgebied van 30 meter. Toetsing aan het plaatsgebonden en/of groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Op grond van het Bevb zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 en de nieuwe Kempenbaan voor brandbare gassen en toxische stoffen dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Ten aanzien van het Bevi en het Bevb zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder te opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op en geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ou_E/m^3). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Veldhoven heeft de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Veldhoven' vastgesteld. Deze verordening is op 20 mei 2008 in werking getreden. De gemeente Veldhoven heeft in de bijbehorende 'Gebiedsvisie t.b.v. de verordening geurhinder en veehouderij' voor de bebouwde kom een streefwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen van $10 ou_E/m^3$. Dit leefklimaat kan als redelijk goed worden bestempeld. De gemeentelijke geurverordening stelt geen afwijkende geurnorm voor de voorgrondbelasting. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van $3 ou_E/m^3$ voor de voorgrondbelasting.

Toetsing bestemmingsplan

De nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden zijn vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en voor kleinere veehouderijen in het Activiteitenbesluit. Deze regelgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. In het proces van ruimtelijke ordening moet derhalve rekening worden gehouden met de geurnormen en vaste afstanden uit de wet. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.

Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw worden vastgelegd.

In dit geval is de toetsing aan de geurwetgeving dus tweeledig. Er moet worden aangetoond dat de beoogde paardenhouderij geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Vanwege het toevoegen van gevoelige functies binnen het plangebied moet ook de omgekeerde werking inzichtelijk worden gemaakt.

Activiteitenbesluit

Voor bedrijven waar niet meer dan 100 paarden worden is de wetgeving ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Conform artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit gelden voor deze bedrijven vaste afstanden tussen het dierverblijf en geurgevoelige objecten. De afstand dient minimaal 100 meter tot objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter tot objecten buiten de bebouwde kom te bedragen. Daarnaast dient op grond van artikel 3.119 binnen de bebouwde kom de afstand van de gevel van een dierenverblijf tot een geurgevoelig object tenminste 50 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 25 meter.

In de bestaande situatie is het dichtstbijzijnde gevoelig object (Oeienbosdijk 70) gelegen buiten de bebouwde kom op een afstand van 110 meter vanaf de gevel van het dierenverblijf. Het dichtstbijzijnde gevoelig object binnen de bebouwde kom (Korze 45) is gelegen op een afstand van circa 197 m vanaf de gevel van het bestaande dierenverblijf. Er wordt dus voldaan aan de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit voor wat betreft het aspect geur.

Op grond van het Activiteitenbesluit mag de afstand tussen enig emissiepunt van de paardenhouderij en de geurgevoelige objecten nooit minder worden dan 50 meter. Hier zal ook te allen tijde aan kunnen worden voldaan, omdat er binnen 50 meter van de beoogde paardenhouderij geen geurgevoelige objecten zijn gelegen. Ook de bestaande rechten van omliggende percelen zullen echter gerespecteerd moeten worden. De eigenaar van het perceel aan de Oeienbosdijk 70 heeft het recht om de bedrijfswoning elders binnen de bestemming her te bouwen. Op dit recht zal geen onevenredige inbreuk worden gemaakt, daar binnen 50 meter van het perceel aan de Oeienbosdijk 70 geen dierenverblijven zijn voorzien. Binnen de 50 meter contour van het perceel zal namelijk de beoogde nieuwe bedrijfswoning worden opgericht.

Gezien hetgeen hierboven beschreven is verzekerd dat er ook in de toekomst voldaan kan worden aan de richtafstanden uit het Activiteitenbesluit voor wat betreft het aspect geur. Hierdoor is een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur in de omgeving verzekerd.

Omgekeerde werking

Bij besluitvorming omtrent het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, maar bestaande rechten van veehouderijen in de omgeving mogen niet belemmerd worden door het initiatief. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moeten derhalve de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

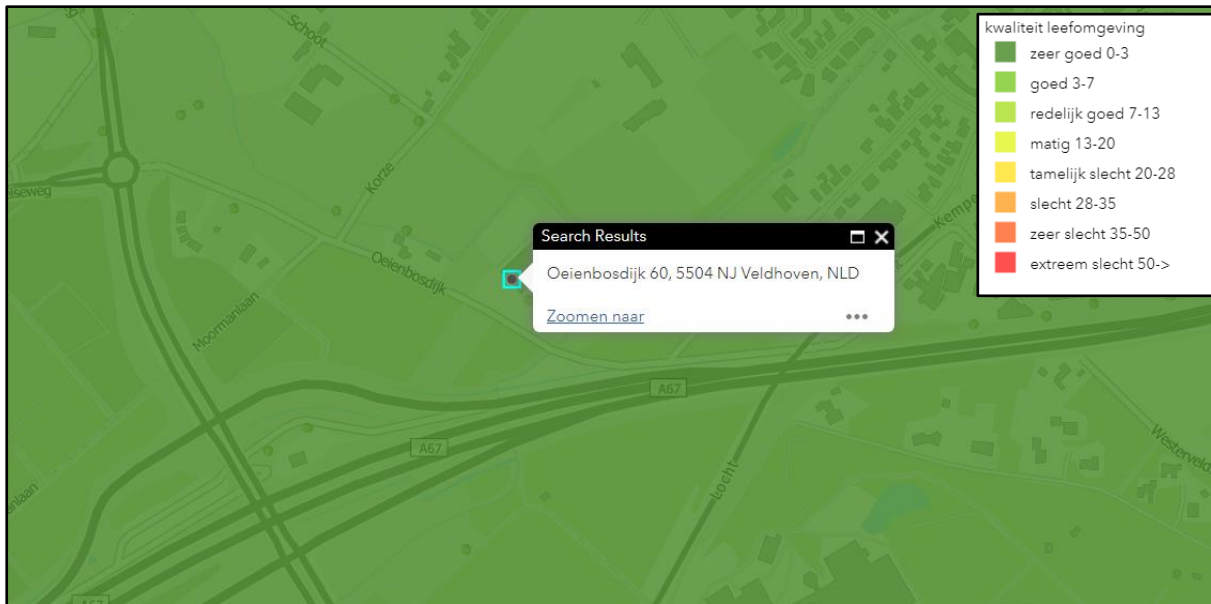
- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de betrokken veehouderijen?
- b. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd?

Op grond van artikel 3.116 van het Activiteitenbesluit gelden voor veehouderijen vaste afstanden tot geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt die afstand minimaal 50 meter en binnen de bebouwde kom 100 meter.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen van derden gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan Schoot 16 te Veldhoven. De afstand tot dit bouwvlak bedraagt ruim 200 meter. Hiermee zullen veehouderijen in de omgeving dus altijd kunnen voldoen aan de gestelde vaste afstand in het Activiteitenbesluit. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

Om te kunnen beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat kan in eerste instantie ook worden aangesloten bij de vaste afstanden uit het Activiteitenbesluit. Zoals reeds uiteen is gezet is de dichtstbijzijnde veehouderij van derden gelegen aan Schoot 16 te Veldhoven, op een afstand van ruim 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de minimale vaste afstand van 50 meter.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Als bronnenbestand is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant genomen met als peildatum maart 2022. Daartoe kan de kaart als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd. Uit Afbeelding 13 blijkt dat ter plaatse van het plangebied de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is, waardoor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar zal zijn voor wat betreft het aspect geur.



Afbeelding 13: Uitsnede achtergrondbelastingkaart geur ODZOB

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Ten aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

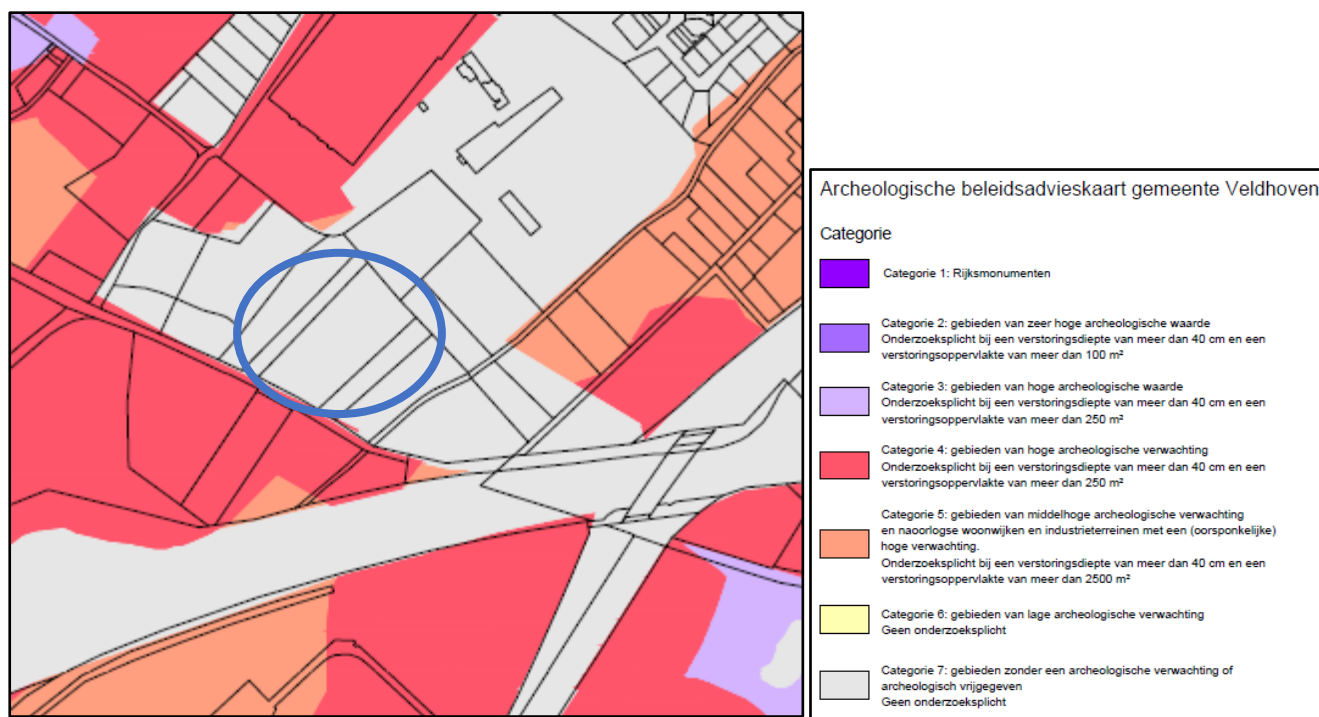
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

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.

De gemeente Veldhoven beschikt over een Archeologische beleidsadvieskaart van datum 10 maart 2014. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich/bevindt zich op de beleidsadvieskaart verschillende de categorie: 7 met archeologische (verwachtings)waarden (zie , te weten: 'categorie 7: gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven (geen onderzoeksplicht)'



Afbeelding 14: Uitsnede 'Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven, locatie blauw omcirkeld

Toetsing bestemmingsplan

Uit de Archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in categorie 7. Dit betreft gebieden zonder een archeologische verwachting en gebieden die archeologisch gezien zijn vrijgegeven. Hier geldt geen onderzoeksplicht. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

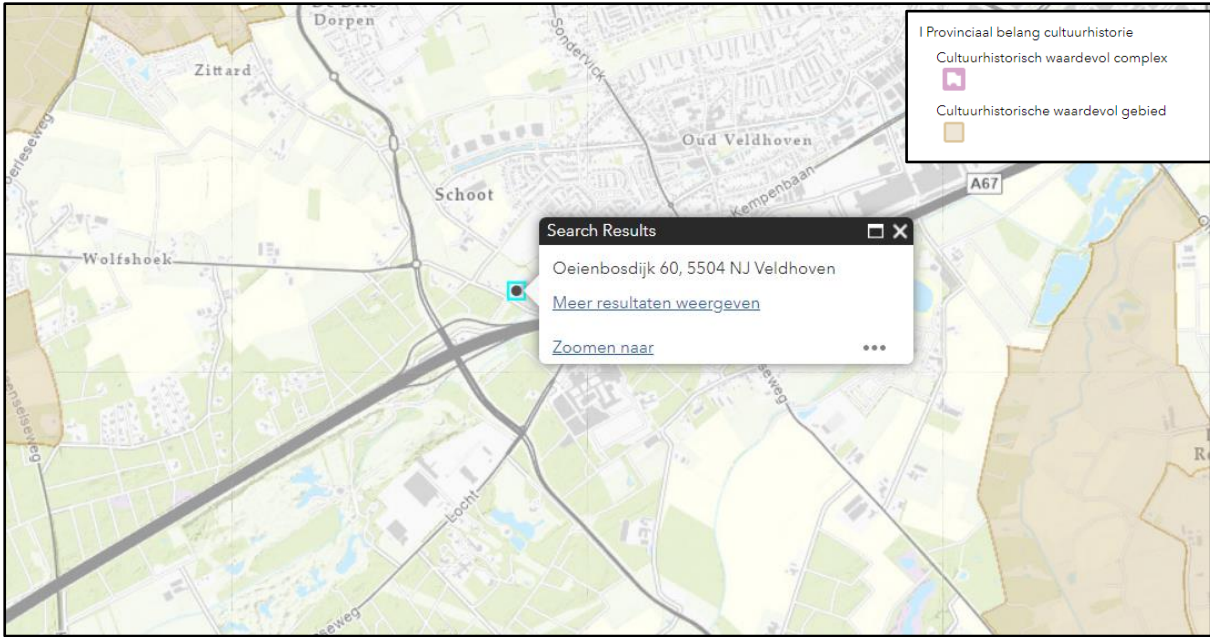
4.7.2 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden.

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

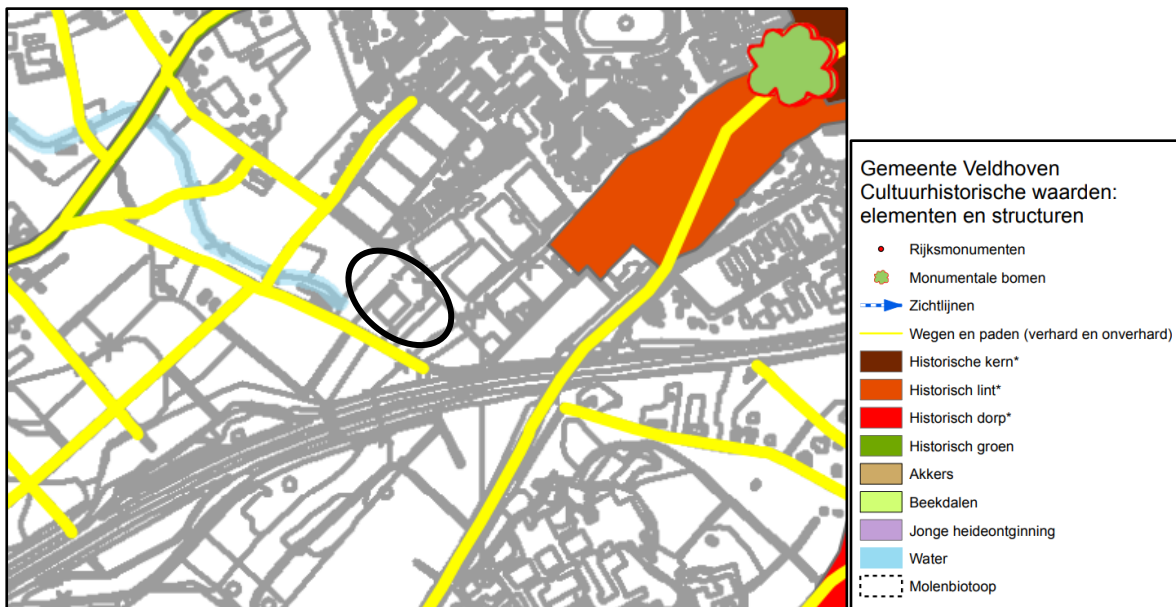
Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt met cultuurhistorische waarden, zie Afbeelding 15. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang.



Afbeelding 15: Uitsnede CHW

Naast het provinciale beleid heeft de gemeente een eigen Nota opgesteld ten behoeve van het aspect cultuurhistorie. Het beleid van de gemeente Veldhoven ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is vertaald in de Nota Cultuurhistorische Waarden Veldhoven 2012. Deze nota dateert van oktober 2012 en hierin wordt het beleid ten aanzien van cultuurhistorie voor de gemeente Veldhoven beschreven. Onder cultuurhistorie wordt in deze beleidsnota het bovengrondse ruimtelijke erfgoed verstaan. De gemeente Veldhoven gaat bij het opstellen van het cultuurhistorisch beleid uit van de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 en de Welstandsnota 2011. De Veldhovense Cultuurhistorische Waardenkaart is een gebieds- en structuur gerichte kaart. Veldhoven richt zich bij het vastleggen van cultuurhistorische waarden vooral op ouderdom, samenhang en context, maar ook gaafheid en belang voor de Veldhovense geschiedenis spelen een rol. Zoals in onderstaande afbeelding te zien is, zijn er geen cultuurhistorische waarden gelegen binnen het plangebied.



Afbeelding 16: Uitsnede CHW-kaart gemeente Veldhoven, plangebied zwart omcirkeld

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gezien het bovenstaande zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied

4.8 Water

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.

4.8.1 Waterrelevant beleid en regelgeving provincie en waterschap

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2022-2027

De wijze waarop de provincie omgaat met water, is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP zal op 22 december 2021 in werking treden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Waterschap De Dommel

Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBPS) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het stedelijke als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Waterschap de Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

De leefomgeving verandert derhalve is het waterschap opzoek gegaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe het waterschap de doelen gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap de Dommel keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.8.2 Beleid en ambitie gemeente

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2015 - 2019 gemeente Veldhoven

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

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

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

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om droge voeten te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan

pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De eigenaar 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 eigenaar 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 gescheiden aangeboden op de perceelgrens;
- De gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 500 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 500 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.

4.8.3 Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Huidige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. In het bedrijfsgebouw zijn verder enkele wasplaatsen aanwezig. Het waswater dat hierin ontstaat wordt via een riolering afgevoerd naar de verdiepte vaste mestopslag. Deze vaste mestopslag is gemaakt van beton (BRL 2342) en één meter onder peil uitgevoerd. Hierin wordt tevens het percolaat opgevangen, wat indien noodzakelijk met een drijfmesttank wordt afgevoerd naar landbouwgronden.

Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater onder afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt

aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotten.

Zoals te zien is in Afbeelding 17 heeft het noordwestelijke gedeelte van het plangebied de aanduiding 'waterberging' toegekend gekregen. Tevens is te zien in Afbeelding 18 dat er langs het plangebied een waterloop aanwezig is, deze heeft de bestemming 'Water' toegekend gekregen. Om te borgen dat deze waterloop en waterberging behouden blijven worden deze aanduiding en waterloop overgenomen in de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 17: Uitsnede Ruimtelijke plannen, bestemmingsplan 'Kempenbaan-West', gebied waterberging aangeduid met rode druppel

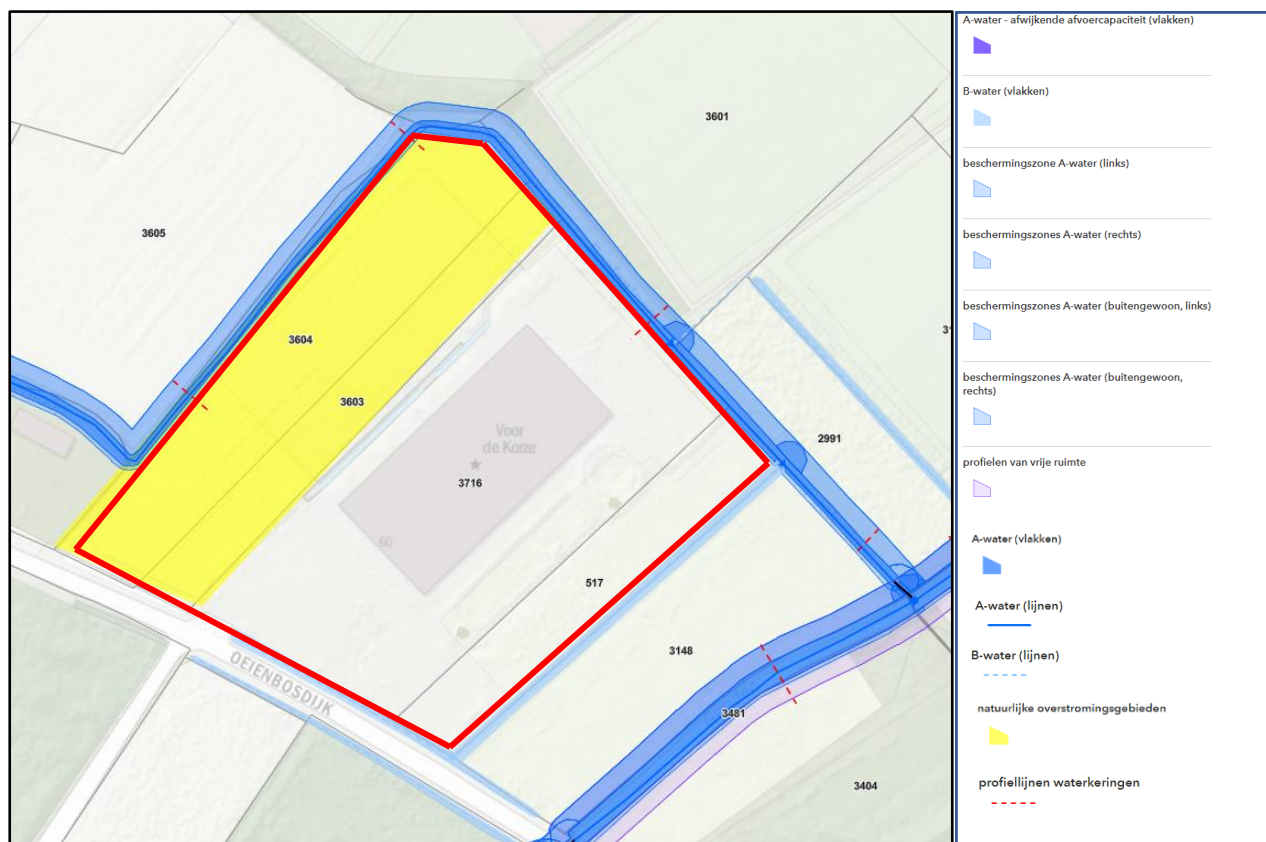


Afbeelding 18: Uitsnede Ruimtelijke plannen, bestemmingsplan 'Kempenbaan-West', waterloop aangeduid met rode druppel

Oppervlaktewater

Uit Afbeelding 19 blijkt dat de Poelenloop, op de noordoostelijke en noordwestelijke grens van het plangebied, is aangewezen als een A-watgang. In de Keur van het waterschap is een verbod opgenomen om binnen 5 meter uit de insteek aan beide zijden van een A-watgang obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het namelijk van belang om deze beschermingszone vrij te houden ten behoeve van onderhoud. Binnen 5 meter van het

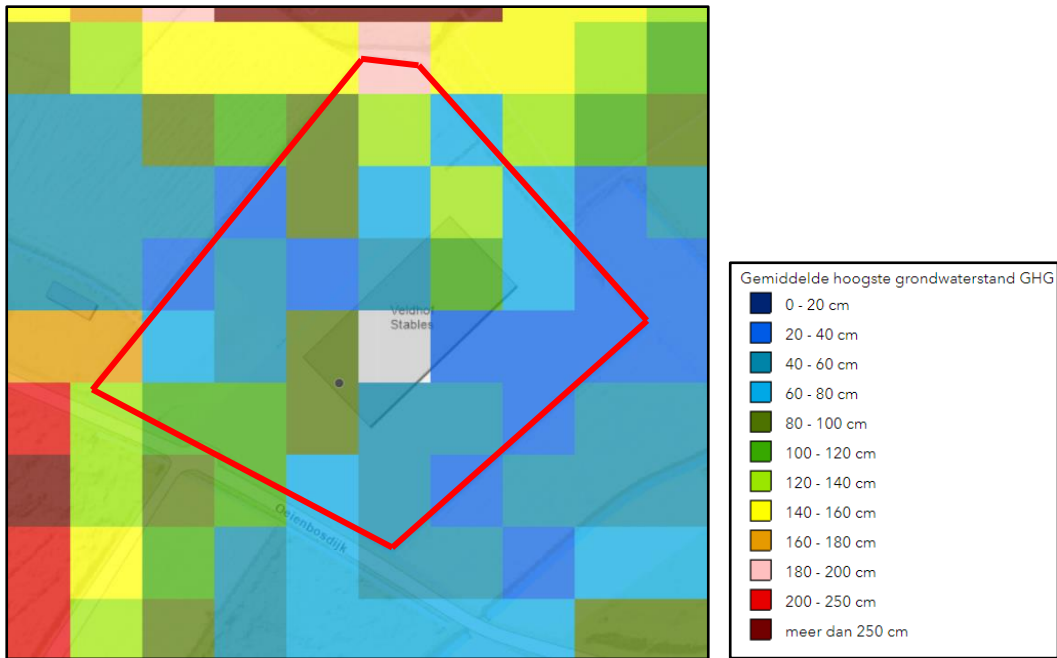
plangebied zijn A-watergangen gelegen. Op de zuidoostelijke en een gedeelte van de zuidwestelijke grens van het plangebied is tevens een B-watergang gelegen. Met het mogelijk maken van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met de beschermingszones van de omliggende watergangen.



Afbeelding 19: Uitsnede Legger Waterschap de Dommel

Grondwaterstanden

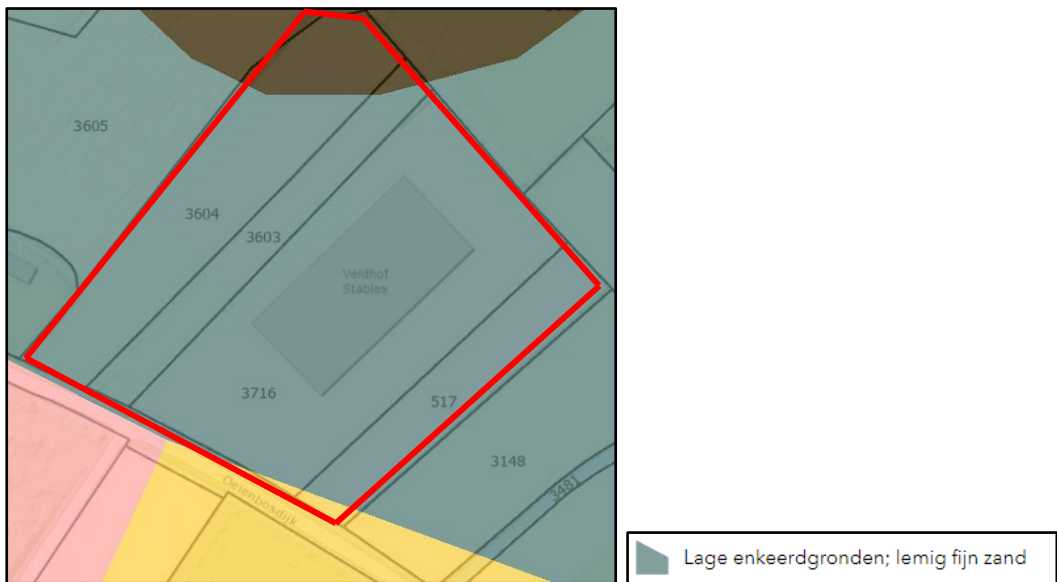
In onderstaande Afbeelding 20 is de grondwaterstand van het plangebied weergegeven. Het plangebied heeft een gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 20 cm en 140 cm diep. Dit verschilt in het gehele plangebied. Echter bij het realiseren van een compenserende maatregel zal deze ten alle tijden in acht worden genomen. In samenhang met de Algemene Hoogtekaart Nederland blijkt dat de GHG ligt op circa 20,47 m+NAP.



Afbeelding 20: Uitsnede kaart grondwaterstand

Bodemgesteldheid

Zoals te zien is in Afbeelding 21 ligt het plangebied op een bodem van lage enkeerdgronden; lemig fijn zand. Enkeerdgronden staan bekend als humushoudend en goed door wortelbaar. Dit in tegenstelling tot humusarme gronden welke juist sterk verdicht kunnen zijn. De enkeerdgronden worden met name gebruikt voor gras- en maïsteelt.



Afbeelding 21: Uitsnede bodemkaart plangebied

Checklist

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

Toekomstige situatie

In de beoogde situatie blijft het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd worden op het gemeentelijk riool. Ook het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe bedrijfswoning zal hier op aangesloten worden, dit geldt hetzelfde voor de tiny houses. De wasplaatsen van de paarden zullen echter worden afgekoppeld van het gemeentelijk riool. Er wordt namelijk biologisch afbreekbare zeep gebruikt, het waswater zal derhalve worden geïnfilteerd in de bodem van het plangebied. Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.)

Om de mogelijkheden te onderzoeken om in het waterbergingsgebied toch een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken te realiseren is contact gezocht met de waterschapbeheerder, Waterschap de Dommel. Vanwege de geluidscontouren van de A67 kan de beoogde nieuwe bedrijfswoning namelijk niet in het zuidelijk deel van het perceel worden opgericht. Initiatiefnemer is derhalve afhankelijk van het perceel dat is aangeduid als 'regionaal waterbergingsgebied'. Het is dus de vraag of dit waterbergingsgebied feitelijk gezien ook het gehele werkingsbied zoals is aangegeven in de Iov beslaat. Uit de memo van het waterschap blijkt dat dit niet het geval is, zie bijlage 8.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de Poelenloop worden geen nieuwe gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd. Voor wat betreft de gewenste landschapselementen zal afstemming worden gezocht met het waterschap. Voor de overige aspecten vinden er ook geen wijzigingen plaats.

Verhard oppervlak

Oppervlakten	Huidig m ²	Toekomstig m ² (toename verharding)
Daken	Bedrijfsbebouwing: circa 2.830 m ² (2.350 m ² grote loods + 107 m ² hooisluur + 370 m ² stapmolen) Bijgebouwen: circa 85 m ²	Bedrijfsbebouwing neemt toe met: 800 m ² Nieuwe woning: circa 175 m ² Nieuw bijgebouw: circa 150 m ²
Terrein verharding	Circa 6.800 m ²	De exacte afmeting van de terrein verharding in de toekomst zal nog nader worden bepaald
Onverhard terrein	Weilanden, rijbak en paddocks blijven onveranderd	Weilanden, rijbak en paddocks blijven onveranderd
Totaal	9.715 m²	10.840 m² (1.125 m² toename)

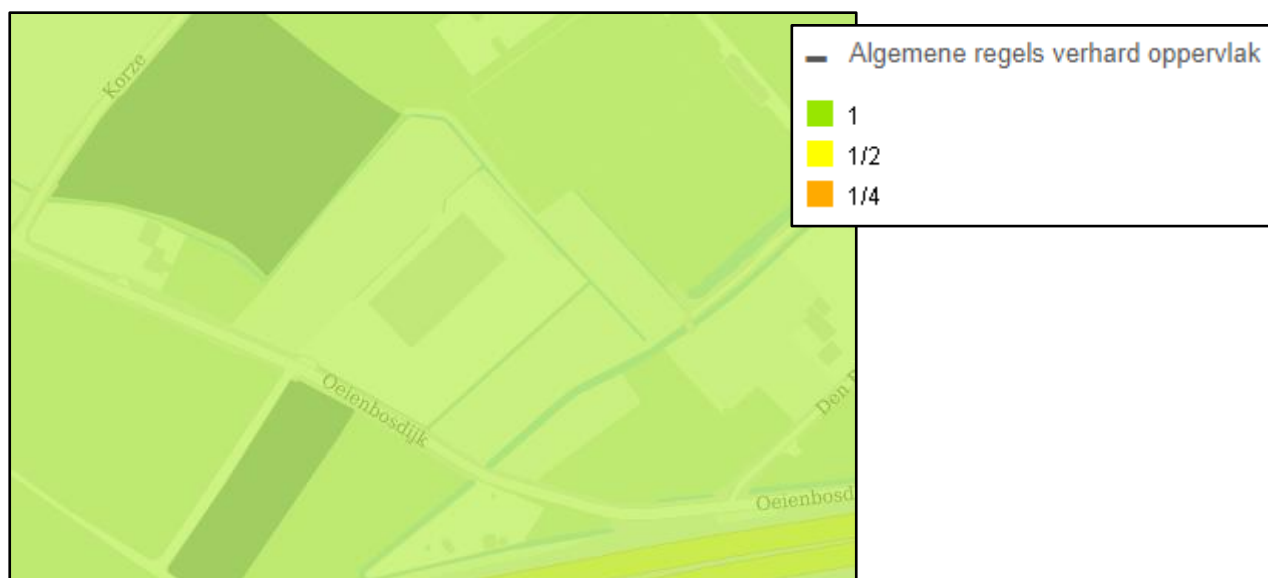
Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur wordt er voor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Keur schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m², na de inwerkingtreding van de Keur 2009 (22-12-2009). De grootte van de retentievoorziening moet in dat geval worden berekend conform de rekenregel die in de nieuwe Algemene regels van de Keur van de waterschappen is geïntroduceerd. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart die bij de Keur is gevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit Afbeelding 22 blijkt is er op het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1 (Hoog) van toepassing.



Afbeelding 22: Uitsnede keurkaart 'Algemene regels verhard oppervlak' waterschap de Dommel (bron: dommel.webpublisher.nl)

Met het initiatief vindt er een toename in verhard oppervlak plaats als gevolg van de beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw en de nieuwe bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouw. De beoogde uitbreiding van het bedrijfsgebouw heeft een omvang van circa 800 m². De nieuwe bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³, wat neer komt op circa 175 m² verhard oppervlak. Hierbij zal een bijbehorend bijgebouw van circa 150 m² worden gerealiseerd. In totaal is er in de beoogde situatie dus een toename van circa 1.125 m² verhard oppervlak. Op grond van het de regels van de Keur van Waterschap de Dommel betekent dit dat er een mitigerende maatregel getroffen moet worden waarmee minimaal 67,5 m³ (= 1.125 m² x 1 x 60 mm) water geborgen kan worden.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om een mitigerende maatregel met een capaciteit van minimaal 67,5 m³ te treffen. Er zijn diverse manieren om invulling te geven aan de vereiste compensatieplicht, middels een retentievijver/sloot, een (ondergronds) infiltratie transportriool, een wadi, infiltratiekratten of grindkoffers. In principe is de vereiste compensatie voorzien tussen de nieuwe bedrijfswoning en de buitenrijbak. Omdat nog niet exact duidelijk is hoe de toekomstige bebouwing vormgegeven wordt en dus ook nog niet bekend is hoeveel verhard oppervlak er uiteindelijk zal worden aangebracht, wordt de afkoppeling van het hemelwater verder uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning bouw. Dit is als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het plan. Om invulling te geven aan het voorstel van het waterschap om, gezien de natheid van het gebied, bij elke toename in verhard oppervlak mitigerende maatregelen te treffen is in die bouwregel de ondergrens van 250 m² losgelaten.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 23. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016. Daarbij wordt opgemerkt dat door de aanleg van de zorgvuldige landschappelijke inpassing de ecologische waarden in de omgeving versterkt zullen worden. Wat wel opvalt is dat rondom het plangebied wel NNB gebieden zijn gelegen. Deze NNB gebieden hebben de volgende landschapsbeheertypen toegekend gekregen:

- N16.03 Droog bos met productie
Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, Douglas, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. Het bostype komt voor op een voedselarme tot lemige, zandige, zure ondergrond van het Droge Zandlandschap zoals op de Veluwe, delen van Drenthe en Brabant.

- N16.04 Vochtig bos met productie
Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. Het komt voor op matig nat tot matig droge, vrij voedselrijke kleiige tot zandige bodems, waaronder overstromingsdelen van beken.

De beoogde ontwikkelingen tasten de ecologische waarden en kenmerken van de NNB (zoals hierboven benoemd) niet aan. De landschappelijke inpassing zorgt juist voor een versterking van de ecologische waarden en kenmerken in de omgeving, zoals zojuist beschreven.

Echter voor de volledigheid is er een ecologische quickscan uitgevoerd. Onder het navolgende kopje worden de resultaten hiervan weergegeven.



Afbeelding 23: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' lov (bron: noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView)

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, Stabrechtse Heide & Beuven en Kempenlandwest. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld. Andere provincies bekijken

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, dat op een afstand van circa 1,3 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS verschilberekeningen gemaakt tussen de uitgangssituatie en de gebruiksfase en de bouwfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze verschilberekeningen zijn uiteengezet in bijlage 6. In bijlage 7 en 10 zijn de rekenresultaten van deze verschilberekening opgenomen. Hieruit blijkt dat de stikstofdepositie van het plan niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar. Ook volgt uit de AERIUS-verschilberekening dat de stikstofdepositie afneemt ten opzichte van het bestaande, planologisch legale gebruik. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Soortenbeschrijving

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Oeienbosdijk 60 te Veldhoven, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Op 9 september 2022 is door VRM Best Advies B.V. een ecologische quickscan uitgevoerd waarbij is gecontroleerd of er beschermde soorten in het kader van flora & fauna aanwezig zijn, zie bijlage 9. Er is naar voren gekomen uit de quickscan dat de beoogde activiteiten geen onevenredig negatieve effecten uitoefenen op de onderzoek locatie en directe omgeving, zoals in de Wet natuurbescherming omschreven beschermde Flora en Fauna. Er zal door de te realiseren struweelhagen, gemengde bossen, bomen en een WADI juist een positieve ontwikkeling plaats vinden ten behoeve van de beschermde flora en fauna. Daarnaast zijn er rond en in de gebouwen op het perceel geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen. Derhalve dient er geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Een ontheffing noodzakelijk bij een negatief effect op beschermde soorten is niet noodzakelijk.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Incidenteel kunnen de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op algemene soorten. Van toepassing hierop is een provinciale vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkeling. Plaatselijk kunnen deze aanwezige algemene soorten de onderzoek locatie verlaten en eventueel tijdelijk een vervangend deel leefgebied opzoeken. De algemene Zorgplicht opgenomen in de Wet natuurbescherming blijft onverminderd van toepassing.

4.10 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Oeienbosdijk. Een verharde weg die voornamelijk wordt gebruikt door bestemmings- en sluijperverkeer. De weg wordt in westelijke richting ontsloten door de Zilverbaan, welke voor de ontsluiting van bestaande en nieuwe wijken in de gemeente Veldhoven naar de A67 moet zorgen. Deze ontsluitingsroute derhalve beschikt over voldoende capaciteit om een kleine toename in verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te kunnen wikkelen. Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 4.3 bedraagt de verkeersgeneratie van de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting voor stagiairs binnen een plangebied maximaal 516 extra vervoersbewegingen per etmaal. Hierbij wordt opgemerkt dat dit aantal in werkelijkheid waarschijnlijk vele malen lager zal liggen omdat veel gasten het bedrijf per fiets, paard of te voet zullen bezoeken. Een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer voor het initiatief is dus verzekerd.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Voor wat betreft de parkeernormen wordt tevens aangesloten bij CROW notitie 'Toekomstbestendig parkeren' (editie 2018). Hierin zijn voor uiteenlopende functies parkeernormen opgenomen. Voor de diverse (beoogde) functies binnen het plangebied gelden, op basis van ligging in de 'Rest bebouwde kom' in een sterk stedelijk gebied, de volgende parkeernormen:

- Bedrijfswoning (koop, huis, vrijstaand): 2,5 parkeerplaatsen per woning;
- Paardenhouderij: 0,5 parkeerplaats per box;
- Buurt- en dorpscentrum: 4,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

In de beoogde situatie wordt er binnen het plangebied een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Dit betekent dat er ten behoeve van privé gebruik minimaal 2,5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het privé terrein bij de bedrijfswoning is voldoende ruimte aanwezig om minimaal 3 auto's te parkeren.

In de bestaande situatie worden er op het bedrijf 22 paarden gehouden. Dit aantal blijft in de beoogde situatie gelijk. Dit betekent dat er ten behoeve van de paardenhouderij minimaal 11 parkeerplaatsen op het bedrijf aanwezig moeten zijn. Voor wat betreft de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting voor stagiairs wordt, evenals voor het bepalen van de verkeersgeneratie, aangesloten bij de categorie 'Buurt- en dorpscentrum'. Op basis van een gezamenlijke maximale omvang voor de toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en de tijdelijke huisvesting voor stagiairs van 700 m² betekent dit dat er ten behoeve van deze functies voorzien moet worden in 32,9 parkeerplaatsen. Voor op het erf is ruimte gereserveerd voor een parkeerterrein. Hier is voldoende ruimte om minimaal 44 auto's te parkeren. Hiermee is verzekerd dat er geen onevenredige parkeerbelasting op de omgeving ontstaat.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

4.11 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 12). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van Eindhoven Airport is op het plangebied een luchtvaartverkeerzone van toepassing ten behoeve van de 'Inner Horizontal Conical Surface' (IHCS). Deze luchtvaartverkeerzone dient om een obstakelvrije zone te waarborgen ten behoeve van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Ter plaatse van het plangebied mogen derhalve geen bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 90 meter boven NAP worden opgericht.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Het plangebied ligt conform het Actueel Hoogtebestand Nederland tussen de 20,5 en 21,2 meter boven N.A.P.. Er worden met het initiatief geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk gemaakt binnen het plangebied die hoger zijn dan 15 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de voorwaarde van de luchtvaartverkeerzone.

4.12 Radarverstoringsgebied Herwijnen

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van verschillende radarstations. Op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is rond de radarstations een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

Het plangebied valt niet binnen de kern van een radarverstoringsgebied, maar in de daaromheen liggende ring. Binnen het plangebied gelden daarom uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden geen maximale bouwhoogtes. Het radarstation Herwijnen is voor het plangebied overigens maatgevend, omdat deze radar lager staat dan de radarstations in Woensdrecht en Volkel. Vanwege radarstation Herwijnen geldt een hoogtebeperking voor nieuwe windmolens van 90 meter + NAP. Omdat dit bestemmingsplan de bouw van windmolens niet mogelijk maakt, hoeft voor het radarverstoringsgebied geen regeling te worden opgenomen.

4.13 Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

- a. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
- b. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
- c. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een paardenhouderij aan de Oeienbosdijk 60. Voor een dergelijke activiteit is activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. het meest relevant. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Gelet op de beoogde ontwikkeling van het omzetten van de bestemming, het uitbreiden van bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning, is deze activiteit niet aan te merken als een

'stedelijk ontwikkelingsproject'. Bovendien zou een milieueffectrapportage verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de toelichting is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Conclusie met betrekking tot het plangebied

Gelet op de hierboven beschreven beoordeling is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.14 Duurzaamheid

De gemeente Veldhoven vindt duurzaamheid belangrijk, zoals ook vastgelegd in het college akkoord uit juni 2014. De gemeente is zuinig met de beschikbare energiebronnen en wil haar ecologische voetafdruk zo klein mogelijk maken. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder 'bouwkundig duurzaam' wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht besteedt wordt aan de levensduur van een gebouw en het hergebruik van de toegepaste materialen.

Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien milieuvriendelijk zijn, wordt de aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de uitgangspunten om te komen tot 'stedenbouwkundig duurzaam' en 'bouwkundig duurzaam' bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

Met het initiatief wordt een bestaande manege herbestemd en uitgebreid voor de vestiging van een paardenhouderij met toeristisch-recreatieve nevenactiviteiten en tijdelijke huisvesting voor stagiairs. Tevens is een nieuwe bedrijfswooning voorzien.

Sinds de aankoop van de locatie hebben initiatiefnemers derhalve al fors geïnvesteerd in de gedeeltelijke sloop en grondige renovatie van het aanwezige bedrijfsgebouw. Hierbij heeft duurzaamheid een grote rol gespeeld. Ook bij het oprichten van nieuwe gebouwen zal daar veel aandacht zijn voor. Zo is het de bedoeling om op de bedrijfsgebouwen zonnepanelen te plaatsen voor het duurzaam opwekken van energie.

De gemeente stelt het instrument GPRgebouw beschikbaar om duurzamer te kunnen bouwen. Verder gelden er ook vanuit het Activiteitenbesluit energiebesparingsmaatregelen voor nieuwe bedrijfsgebouwen. Met deze verschillende eisen worden rekening gehouden bij de realisatie van nieuwe bebouwing.

Hemelwater wordt niet afgevoerd op het riool, maar apart opgevangen richting een retentievoorziening. Met het voornemen worden geen overige omgevingswaarden aangetast, zoals nader is gemotiveerd in deze toelichting.

De landschappelijke impact van het bedrijf zal beperkt zijn aangezien de gehele bedrijfslocatie landschappelijk wordt ingepast. Vanuit dat oogpunt is deze ontwikkeling dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen. Wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw kan dan ook niet worden aangemerkt als een bouwplan.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Samenspraak

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden met de bewoners van de locaties aan de Oeienbosdijk 70 en D'n Boogerd 26. Initiatiefnemer is op bezoek gegaan om de omwonende op de hoogte te brengen van de beoogde ontwikkelingen. Dit is gebeurd in april 2023. De reacties van de dialoog zijn dat de omwonende geen bezwaar hebben tegen de plannen van initiatiefnemer. De reacties en de brief van de dialoog zijn bijgevoegd in bijlage 11 van onderhavige onderbouwing.

5.2.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden overlegd met diverse andere overheden en instanties.

De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationale belangen spelen, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan zal is toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap de Dommel, de Gasunie en Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

De resultaten van het vooroverleg zijn beschreven in bijlage 12.

5.2.3 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerpbestemmingsplan. De resultaten hiervan worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

5.2.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt op te zijner tijd vastgesteld door de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0861.BP00144.0101. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke modelregels. De gemeente streeft namelijk naar (zoveel mogelijk) standaardisering van bestemmingen en planregels, zodat iedereen in Veldhoven gelijke rechten heeft. Maatwerk is soms nodig, om specifieke situaties goed te kunnen vastleggen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), dit zijn op nationaal niveau voorgeschreven richtlijnen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de naamgeving van artikelen en het kleurgebruik van bestemmingen.

Het bestemmingsplan is gericht op 'toelatingsplanologie'. De gedachte hierachter is dat iedereen zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat hij realiseert op zijn grondeigendom. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en of wat hij niet realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hierin de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een ondergrond getekend.

6.3 Toelichting op de regels

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, die bestaan uit de begrippen en de wijze van meten.

Artikel 1. Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch – paardenhouderij

Paardenhouderijen kunnen niet eenduidig als agrarisch bedrijf worden beschouwd. Voor de productiegerichte paardenhouderij in het gebied is derhalve conform het huidige bestemmingsplan een aparte bestemming opgenomen.

Artikel 4: Agrarisch met waarden

Alle gebieden met waarden die in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als "Agrarisch met waarden – Landschap". Er kan een overlap in waarden zijn. Op de gronden met deze aanduiding kunnen agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten. Daarnaast is om de waarden te beschermen een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Artikel 5: Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor het borgen van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via het verlenen van een omgevingsvergunning kan van de maatvoering voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden afgeweken.

Artikel 6: Water

Binnen deze bestemming is de Gender alsmede een zijtak en de overige a-watergangen daarvan geregeld. Gebouwen zijn niet toegelaten. Voor een aantal activiteiten is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden opgenomen om de kwaliteiten van het gebied te beschermen.

Artikel 7: Waterstaat – waterlopen

Ten behoeve van het onderhoud van de watergang dient een zone van 5 meter aan weerszijden van de watergang vrij van bebouwing te worden gehouden. Hierdoor is het voor het waterschap mogelijk om de watergang te bereiken.

6.3.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is vastgelegd dat het bouwvlak uitsluitend mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen. Verder zijn kelders toegestaan waar gebouwen mogen worden gebouwd.

Ook is er een regeling opgenomen voor bestaande maten. Indien de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (volgens een verleende omgevingsvergunning) afwijken van de in de regels en op de verbeelding genoemde maten zijn de bestaande maten leidend.

Tenslotte zijn regels opgenomen over parkeren. Bij (nieuw)bouw dient altijd voldaan te worden aan de genoemde parkeernormen. Indien niet voldaan wordt aan de parkeernormen is het bouwen strijdig met het bestemmingsplan.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullende regels gesteld in verband met de nabije ligging van het vliegveld Eindhoven. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)' geldt in aanvulling op wat verder in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bouwgrenzen, maatvoeringen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 3: Plattegrondtekening melding Activiteitenbesluit 16-04-2019

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Invoergegevens AERIUS-berekening

Bijlage 7: Resultaten AERIUS-berekening

Bijlage 8: Memo Waterberging Poelenloop – Gender

Bijlage 9: Flora en Fauna quickscan

Bijlage 10: AERIUS-berekening bouwfase

Bijlage 11: Reacties omgevingsdialoog

Bijlage 12: Nota vooroverlegreacties