



## Bestemmingsplan

**“ Zoo Veldhoven, herziening ”  
(NL.IMRO.0861.BP00180-0301)**

### **Toelichting**



Inhoud:

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

- concept
- voorontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven .....

Rapportnummer: 20210101v4  
IDnr: NL.IMRO.0861.BP00180-0301  
Status: ontwerp  
Datum: 13032021/01092022/21072023/25112023  
Opdrachtgever: Zoo Veldhoven



## Inhoudsopgave

1. INLEIDING .....	4
1.1 Aanleiding en planvoornemen.....	4
1.2 Toelichting uitvoering herbegrenzing .....	6
1.3 Ligging en begrenzing plangebied.....	9
1.4 Vigerend bestemmingsplan .....	10
1.5 Bij het plan behorende stukken.....	11
1.6 Leeswijzer .....	11
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.....	12
2.1 Gebiedsprofiel.....	12
2.2 Projectprofiel .....	12
2.3 Historische ontwikkeling.....	13
3. BELEID.....	14
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Nationaal beleid .....	14
3.2.1 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking.....	14
3.2.2 Nationaal Waterplan .....	15
3.2.3 Conclusie nationaal beleid .....	15
3.3 Provinciaal beleid.....	16
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	16
3.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant .....	16
3.4 Gemeentelijk beleid .....	21
3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven.....	21
3.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan.....	21
3.4.3 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen .....	22
3.4.4 Ambitiedocument ‘Samen voor ruimtelijke kwaliteit’ .....	22
4. SECTORALE ASPECTEN.....	24
4.1 Inleiding.....	24
4.2 Milieuaspecten .....	24
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	24
4.2.2 Geluid.....	24
4.2.3 Luchtkwaliteit .....	25
4.2.4 Milieuzonering en Geur.....	26
4.2.5 Externe veiligheid.....	27
4.2.6 Milieueffectrapportage .....	32
4.3 Waterparagraaf .....	32
4.4 Wet natuurbescherming en flora en fauna.....	33
4.4.1 Inleiding.....	33
4.4.2 Wet natuurbescherming ca. ....	33
4.4.2.1 Beschermde soorten.....	33
4.4.2.2 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering.....	34
4.4.2.3 Natura 2000 .....	37
4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden .....	37
4.5.1 Archeologie .....	37
4.5.2 Nota archeologische monumentenzorg van de gemeente Veldhoven .....	38
4.5.3 Cultuurhistorische waarden .....	39
4.6 Leidingen .....	40
4.7 Verkeer en parkeren .....	40



5. JURIDISCH PLAN .....	41
5.1 Planstukken .....	41
5.3 Toelichting op de regels .....	41
6. UITVOERBAARHEID .....	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	43
6.3 Procedure .....	43

Bijlagen:

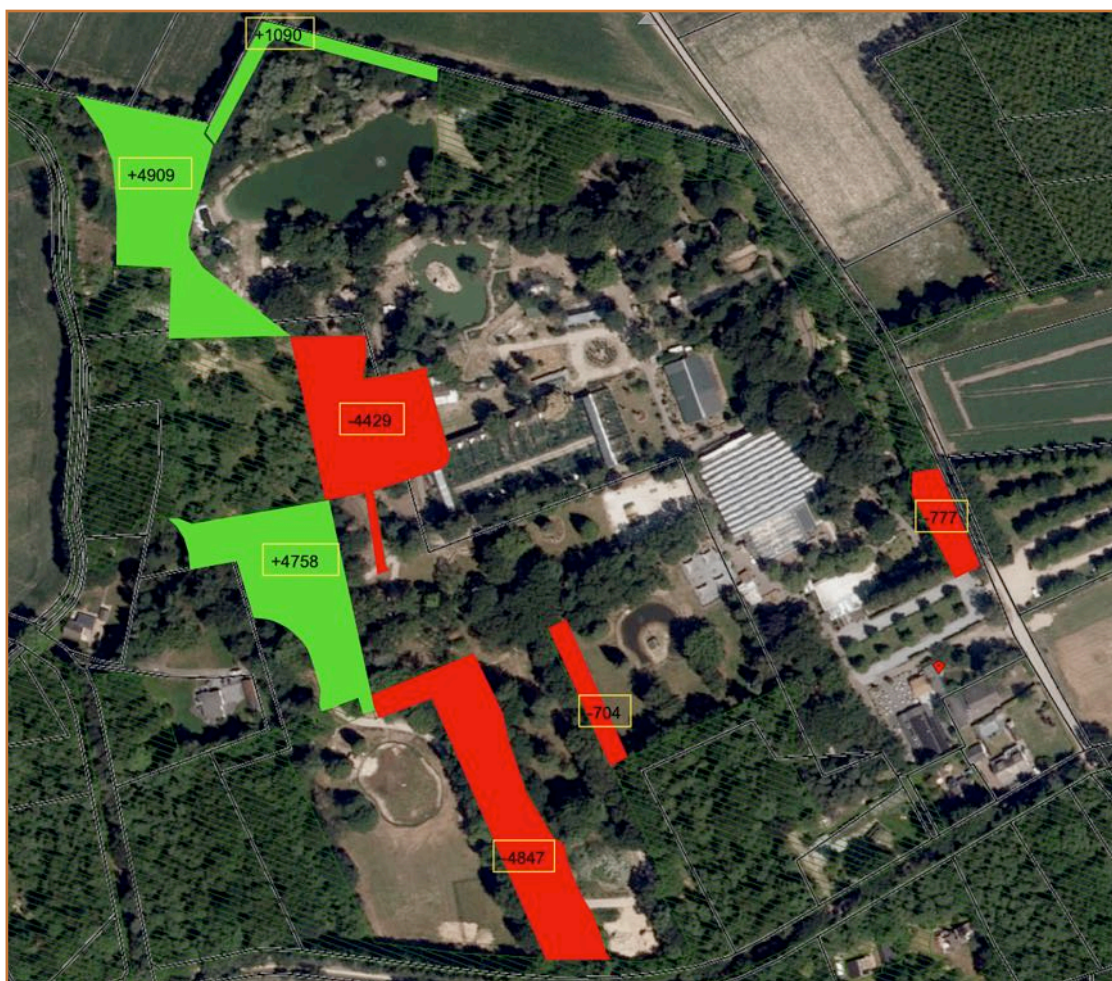
1. Ecologische onderbouwing NNB-gebied 19-464 van 24 juni 2019
2. Landschappelijk inpassingsplan Apeladvies van 25 november 2023
3. Verkennend bodemonderzoek HMB 23243901A 16 juni 2023
4. Akoestisch onderzoek HMB 23243902N 17 mei 2023
5. Onderzoek stikstofdepositie MBH 13 november 2023 met projectberekeningen  
bouwfase en gebruiksfase
6. Omgevingsdialoog 24112023

P.S. Voorzover de foto's en afbeeldingen afkomstig zijn van pdok en/of materiaal aan Apeladvies ter beschikking gesteld door betrokken partijen is de bron niet bij de afbeeldingen vermeld.

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en planvoornemen

Deze toelichting heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie G, nummers 1041, 1043, 1044 en sectie L, nummers 65 en 66 plaatselijk bekend als Wintelresedijk 51. De oppervlakte van het plangebied is 16,57 hectare. Op 3 juli 2018 stelde de raad van Veldhoven het bestemmingsplan “Zoo Veldhoven” vast. Aan de gronden in het park werden onder meer de bestemmingen 'cultuur en ontspanning', 'natuur' en 'bos' toegekend. Met name de bestemming 'bos' (hierna te noemen NNB-gebied) reikt op enkele plaatsen diep in het park hetgeen de gebruiksmogelijkheden van de gronden in het park beperkt. Tevens gaat dit ten koste van de ecologische verbinding en de kwaliteit. Door de kwantiteit aan natuur en bos te behouden maar de gronden anders te begrenzen dan is vastgelegd in het bestemmingsplan, kan een verbetering van de situatie ten aanzien van de bestaande natuur worden bereikt en zullen tegelijkertijd de gebruiksmogelijkheden voor het park verbeteren. Door een herbegrenzing van de bestemmingen verbetert de natuurkwaliteit. Het gebruik van het overloopterrein parkeren zal verbeteren indien aan die gronden een permanente bestemming parkeren wordt toegekend. Tenslotte geeft het vigerende bestemmingsplan via een functieaanduiding de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Voor de woning is een voor het woon- en leefklimaat betere locatie gevonden in het park. De aanleiding voor het opstellen van het plan is daarom het herbegrenzen van 'bos' en 'cultuur en ontspanning', de locatie van de bedrijfswoning en het permanente gebruik van het overloopterrein als parkeerterrein.



*Afbeelding 1: Bos (rood) verplaatst naar bos (groen). Overige delen worden gehandhaafd.*



**Afbeelding 2:**

*linksboven: De oppervlaktes voorzien van een fijnmazige groene arcering betreffen 'Bos' en 'NNB' (Natuur Netwerk Brabant) volgens respectievelijk het bestemmingsplan Zoo Veldhoven en de Interim omgevingsverordening;*

*rechtsboven: de bestemming 'Bos' en 'Natuur' conform het vigerend bestemmingsplan en daar onder: de bestemming 'Bos' conform de gewenste ontwikkeling t.a.v. de herbegrenzing van de bestemmingen.*

*Linksonder: De bovenste afbeelding geeft de vigerende situatie aan met de functieaanduiding bedrijfswoning. Daaronder de locatie alwaar de functie naar toe is verplaatst.*

Gelet op de locatie van de bedrijfswoning zal het aanduidingsvlak voor de tribune ten behoeve van roofvogelshows in noordelijke richting worden verplaatst, zodat het aan het open terrein achter de woning komt te liggen.



Het college van de gemeente Veldhoven besloot op:

A) 28 juli 2020 principemedewerking te verlenen bij het herbestemmen van de natuurbestemmingen rondom Zoo Veldhoven en het permanent maken van het bij het park horende incidentele overloop-parkeerterrein, onder de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte aan bos- en natuurbestemmingen dient minimaal gelijk te blijven;
- de groene omzoming aan de noord- en oostzijde van het park zal minimaal de huidige breedte behouden (met uitzondering van een strook aan de ingang van het park);
- dat het incidentele parkeerterrein qua karakter gelijk blijft (groene inrichting, geen verharding, huidige beplanting behouden tenzij een landschappelijk inpassingsplan wordt overlegd ter goedkeuring)  
Verder merkt het college op dat:
- de provincie bereid is mee te werken aan de herbegrenzing. De vigerende relevante bestemmingen komen qua begrenzing overeen met de begrenzing van het NNB (Natuur Netwerk Brabant) en deze begrenzing dient overeenkomstig te worden aangepast in de Omgevingsverordening. Volgens de provincie zijn de natuurwaarden door de ligging nabij Eindhoven Airport al langer beperkt en zal dat zo blijven. Daarom hoeft de in het park bestaande NNB inclusief de compensatieregels niet te blijven bestaan.

B) 22 juli 2022 in te stemmen met de aanpassing van de locatie van de bedrijfswoning, onder de voorwaarden:

- dat de inrit voor de bereikbaarheid van de bedrijfswoning zo klein mogelijk is waarbij doorsnijding van bos/groen en het rooien van bomen hiervoor wordt voorkomen. De breedte van de inrit mag maximaal 3 meter zijn.
- de nieuwe locatie moet duidelijk gekoppeld zijn aan het bedrijf
- Het huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning dient geloosd te worden op de bestaande leidingen van de Zoo, die is aangesloten op het drukrioolstelsel van de gemeente in de Kleine Vliet.

## 1.2 Toelichting uitvoering herbegrenzing

Het voornemen is om op 4 locaties in het plangebied de bestemming 'Bos' te verplaatsen en die aan te laten sluiten op de overige bestaande gronden met deze bestemming. Door de clustering van de gronden met de bestemming 'Bos' aan de westzijde in het park ontstaat een robuuster bos. De bestaande oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Bos' is en blijft 10.757 m<sup>2</sup>. Er vindt een ruiling / herbegrenzing plaats van deze gronden met de gronden met de bestemming Cultuur en Ontspanning. De totale oppervlakte van de gronden van beide bestemmingen blijft uiteindelijk gelijk (zie de afbeeldingen 1 en 2).

Het is niet de opzet om de bestaande groene aanplant op de gronden waarvan de bestemming zal wijzigen te verwijderen, maar dit te laten afhangen van de inpassing van toekomstige ontwikkelingen of aanpassingen binnen de bestemming cultuur en ontspanning. Dit betekent dat er per definitie feitelijk méér groen aanwezig zal zijn in het park. Immers ontstaat er door aanplant feitelijk nieuw bos op gronden die nu cultuur en ontspanning als bestemming hebben, terwijl het groen op de gronden met de bestemming 'Bos' in werkelijkheid niet mee zullen worden verplaatst.

De herbegrenzing wordt derhalve uitgevoerd zonder dat dit ten koste gaat van de kwantiteit. Bovendien ontstaat er door een betere situering van de gronden met de bestemming bos een robuustere natuur en leveren de gronden door een betere ecologische ontwikkeling meer natuurkwaliteit op. Daar

staat tegenover dat het park zich beter kan ontwikkelen omdat de gronden met cultuur en ontspanning een efficiënter gebruik toelaten voor mens en dier.



*Afbeelding 3: Aanplant "nieuw bos"*

Afbeelding 3 (links) toont de 3 locaties waar sprake is van gronden waarvan de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' wijzigt in "Bos". Op de locatie zuid bestaat het perceel uit naaldbos met grove den en douglas en vooral aan de westzijde uit zomereik. Op de locatie noord bestaat het perceel uit struiken van hulst, liguster van uiteenlopende leeftijden en diverse boomsoorten zoals zomereik, wilg en gewone es. De locatie west bestaat slechts ten dele uit grove den en enkele ruwe berken. Deze locatie is niet toegankelijk voor publiek. Gelet op de doelstelling van het plan om de ecologische kwaliteit minimaal gelijk te houden c.q. te verbeteren (zie artikel 5.2 Wijziging van de begrenzing om ecologische redenen Verordening ruimte Noord-Brabant, het Landschappelijk inpassingsplan van 25 november 2023 en de ecologische onderbouwing 19-464 van Ecolybrium van 24 juni 2019) is het noodzakelijk in nieuwe aanplant te voorzien. Daarom zal de vrije ruimte worden ingeplant met her en der zomereik en winterlinde en met enkele struikvormers zoals hazelaars en lijsterbessen. Deze inheemse struiken ontbreken nu in het gebied en hebben vanwege de bloemen en vruchten een belangrijke ecologische meerwaarde. De robuustheid van het gebied neemt daarmee toe en wordt sterker. De aanplant zal een oppervlakte bestrijken van ongeveer 2000 m<sup>2</sup> en zal bestaan uit 10 zomereiken en 10 winterlindes met een stamtrek van 10-15 cm. De inheemse struiken

zullen na aanplant van de bomen op de alsdan beschikbare ruimten een plek krijgen.

In het vigerend bestemmingsplan is voorzien in een 'parkeerterrein' aan de Wintelresedijk, aangeduid met een specifieke functieaanduiding op de verbeelding. Met de overweging destijds om pieken in bezoekersaantallen/parkeercapaciteit voldoende op te kunnen vangen ter voorkoming van hinder voor de omgeving, werd aanvullend een 30 meter brede strook van het weiland voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren'. In feite een mogelijkheid om als 'overloop' het aantal parkeerplaatsen uit te breiden van 230 naar 370 plaatsen. In de praktijk heeft dit als consequentie dat tijdens drukte regelmatig gecontroleerd moet worden of er nog voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn. Zo niet, dan moeten direct maatregelen worden getroffen door het plaatsen van voorzieningen en het begeleiden van de auto's naar de extra parkeerplaatsen. Door deze strook per-

manent als zodanig in te richten is het voor het park beter werkbaar en voor de bezoekers ook duidelijker. De voorzieningen zijn dan overal gelijk en het wijst zich dan vanzelf. De strook zal op dezelfde natuurlijke wijze worden ingericht c.q. behouden blijven als het bestaande parkeerterrein.



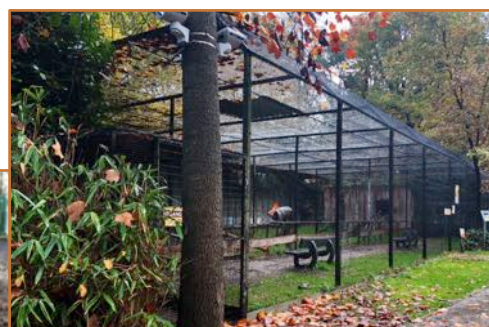
Afbeelding 4: regulier parkeerterrein

Het voornemen houdt in het wijzigen van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' in 'parkeerterrein'. De groene inrichting blijft behouden evenals het karakter van de parkeervoorziening.

Afbeelding 5: gebouwen / dierenverblijven in bos



De 3 bestaande gebouwen / dierenverblijven en 3 bol-volières in het bestaande bosperceel (groene kaders) gelegen ten noordoosten aan de Wintelresedijk blijven in stand en in gebruik totdat deze worden gesloopt. Er komen in dit bosperceel dan geen nieuwe gebouwen voor terug.



Bolvolières, volière mankaki's, schuilhut dieren, gebouw t.b.v. uitgiftepunt versnaperingen, kantine personeel, opslag.



### 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Wintelresedijk 51 te Veldhoven en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Veldhoven sectie G, nummers 1041, 1043, 1044 en sectie L, nummers 65 en 66.

Rondom het perceel liggen enkele vrijstaande burgerwoningen. Deze locatie ligt nabij het vliegveld Eindhoven en ruim een kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Oerle. De groene structuur kenmerkt zich door een afwisselend landschap van agrarische gronden en bossen.



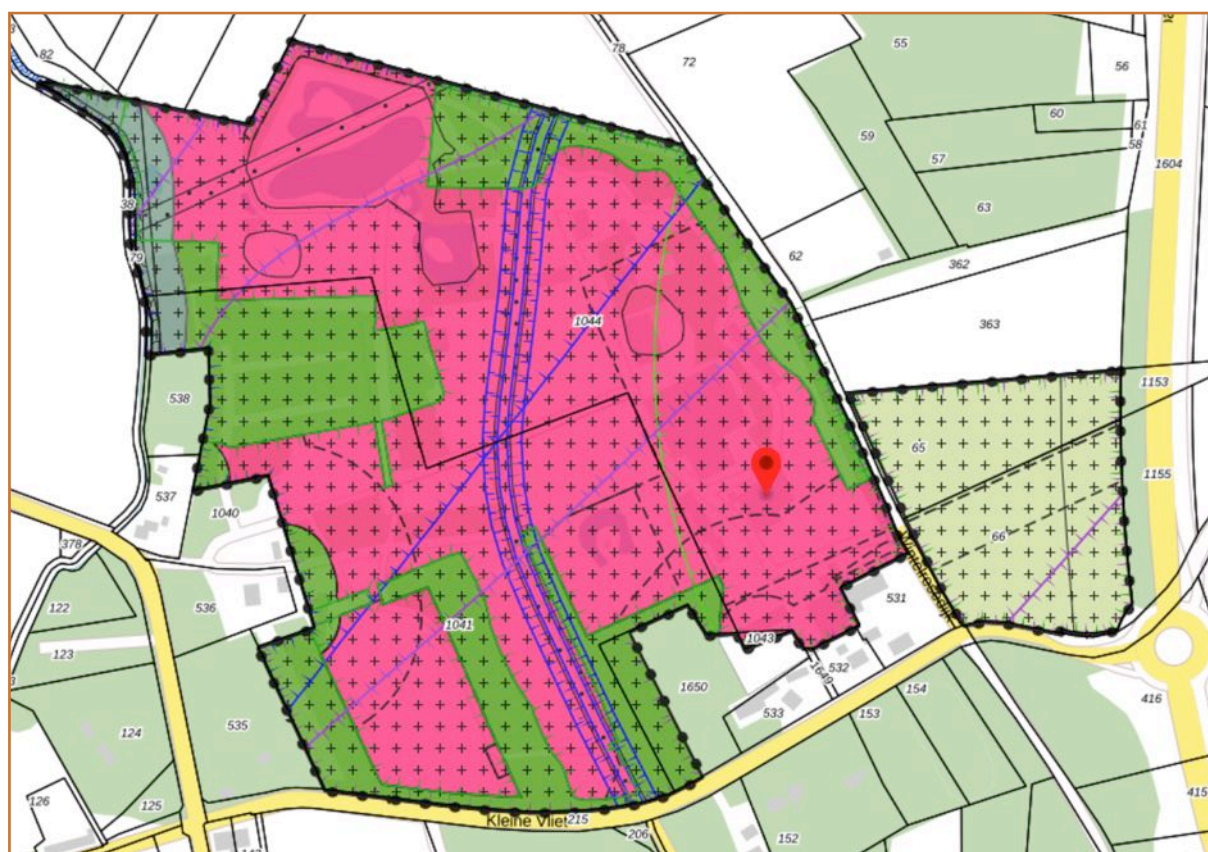
*Afbeelding 6: begrenzing van het plangebied (zwarte lijn met bolletjes rondom gekleurde vlakken)*

## 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Zoo Veldhoven” (vastgesteld op 3 juli 2018) en kent de enkelbestemmingen ‘Cultuur en ontspanning’, ‘Bos’ en ‘Natuur’ naast enkele gebiedsaanduidingen in relatie tot de luchtvaartzone, de groen-blaauwe mantel, de ecologische verbindingzone en de molenbiotoop en verder enkele functieaanduidingen in relatie tot de Zoo in verband met de centrale voorzieningen, dierenverblijven en een bedrijfswoning.

Verder beschikt het park over een parkeerterrein, op afbeelding 7 geheel rechts zichtbaar. De bestemming is ‘Agrarisch met waarden-landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden’. Het noordelijk gelegen deel van het perceel is voorzien van de functieaanduiding ‘parkeerterrein’. Het daaronder gelegen deel (midden in het perceel tussen twee zwarte arceringen) is voorzien van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - parkeren’.

Van belang voor het voorliggende plan zijn de genoemde enkelbestemmingen en de functieaanduidingen voor parkeren en de bedrijfswoning. Op de overige aanduidingen is het plan niet op van invloed.



Afbeelding 7: verbeelding vigerend bestemmingsplan Zoo Veldhoven



## **1.5 Bij het plan behorende stukken**

De volgende bijlagen behoren bij de herziening van het plan:

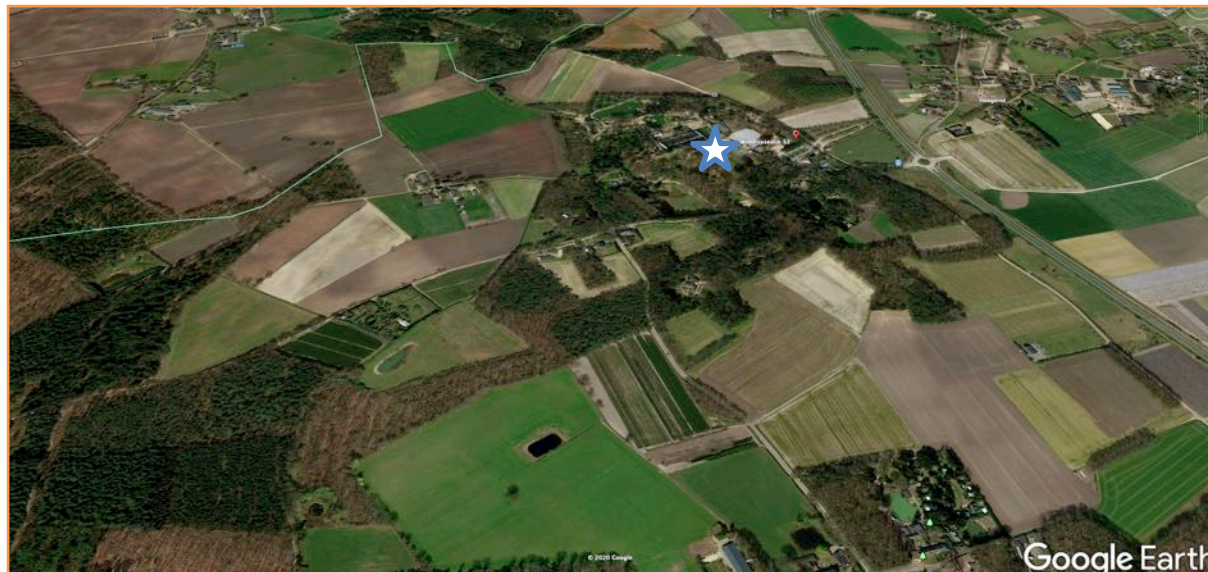
1. Rapport Ecolybrium van 24 juni 2019, kenmerk 19-464.
2. Rapport Ecolybrium 23-1449 van 1 juni 2023
3. Verkennend bodemonderzoek HMB 23243901A 16 juni 2023
4. Akoestisch onderzoek HMB 23243902N 17 mei 2023
5. Onderzoek stikstofdepositie MBH 23 mei 2023 met projectberekeningen bouwfase en gebruiksfase

## **1.6 Leeswijzer**

Aan het bestemmingsplan “Zoo Veldhoven, herziening” is een digitale verbeelding toegevoegd inclusief de daarbij behorende regels met betrekking tot het plangebied. In de toelichting op het plan is aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De digitale versie van het bestemmingsplan is juridisch bindend. Hierna volgt een aanvullende beschrijving van het plan en het beleidskader, voor zover van belang. Daarna wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten, de haalbaarheid van het plan en de belangenafweging.

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Gebiedsprofiel



*Afbeelding 8: Zoo Veldhoven (ster) met het omliggende gebied*

Het plan ligt aan de Wintelresedijk/Kleine Vliet in het buitengebied van Veldhoven ten westen van het dorp Oerle en de Verlengde Oersebaan. Het park ligt nabij het vliegveld van Eindhoven en ruim een kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Oerle. De direct aangrenzende bebouwing van het plangebied bestaat uitsluitend uit enkele woningen. In de directe omgeving zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. De bebouwing in de omgeving bestaat vooral uit vrijstaande burgerwoningen. De groene structuur kenmerkt zich door een afwisselend landschap van agrarische gronden en bossen. In westelijke richting is er een relatief open gebied bestaande uit agrarische gronden. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie.

### 2.2 Projectprofiel

Het plangebied heeft een groen karakter terwijl er dierenverblijven en gebouwen liggen ten dienste van Zoo Veldhoven.



Delen van het groen gebied worden verplaatst naar en aangesloten op bestaand bos. Door deze herbegrenzing ontstaat een robuustere natuur. Daar waar bos wordt verplaatst komt de grond vervolgens ten dienste van de bestemming Cultuur en Ontspanning. De totale oppervlakte en die van het Bos blijven na de herbegrenzing ongewijzigd.

*Afbeelding 9: Kaart met groen, volières en gebouwen*

### 2.3 Historische ontwikkeling

Het gebied had van oudsher een agrarische functie totdat het in de zeventiger jaren een camping werd en in de negentiger jaren werd omgevormd tot een papegaaienpark. Dat park ontwikkelde zich steeds meer tot een dierenpark en vervolgens na een faillissement tot de huidige Zoo.



Afbeelding 10: Historische topografische data 1925, 1950 en 1975

### 3. BELEID

#### 3.1 Inleiding

Hierna wordt ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente voorzover dat voor dit plan van belang is.

#### 3.2 Nationaal beleid

##### 3.2.1 Rijksbeleid en Ladder van duurzame verstedelijking

De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als Structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Bij vaststelling ervan vervangt de NOVI op nationaal niveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, inclusief bijlage 6 (waarin de essentiële onderdelen van de Nota Mobiliteit zijn opgenomen) en delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze Structuurvisie gelden als een Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Hiermee kunnen we inspelen op een aantal dringende maatschappelijke opgaven en de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes of geeft de richting aan. Maar er is ook ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voornamelijk bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen op regionale schaal inhoudelijke keuzes worden gemaakt. Met de NOVI kunnen keuzes voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid in onze leefomgeving sneller en beter worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

- a) Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- b) duurzame circulaire economie;
- c) sterke en gezonde steden en regio's met een goed bereikbaar netwerk en
- d) toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- b) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;



c) Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het plan voorziet niet in een ontwikkeling die raakt aan een van de nationale belangen en is daarom niet in strijd met het rijksbeleid. Het sluit aan c.q. het is niet strijdig met de ambities en het beleid overeenkomstig de Nationale Omgevingsvisie.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking.*

Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten nagestreefd.

Met de beoogde ontwikkeling worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet aangetast. Voor zover van belang voor dit relatief kleinschalig plan worden de specifieke onderwerpen in deze toelichting aan de orde gesteld. Uit jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Omdat er geen extra woningen worden toegevoegd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is er sprake van een kleinschalig project en is er ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is daarom niet nodig. Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde. In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen en daarom doorwerken in bestemmingsplannen. Gezien de kleinschaligheid van het plan heeft deze AMvB geen gevolgen voor voorliggend plan. Ook de regels in het 'Barro' en 'Rarro' betreft nationale belangen, waarmee voorliggend plan niet in strijd is.

De gewenste ontwikkeling is duurzaam, gaat zorgvuldig om met de ruimte, voorziet in een behoefte van de inwoners en past daarom in het bovenstaande beleid.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Met voorliggend plan wordt alleen voorzien in een herbegrenzing van de bestemmingen in het park, waarbij de oppervlakte per bestemming gelijk blijft. Er is daarom geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die een nadere toetsing aan de ladder noodzakelijk maakt.

### **3.2.2 Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan stelt zich ten doel dat Nederland ook voor de volgende generaties veilig en als welvarend waterland moet gelden. Daarom moet nu rekening gehouden worden met de aspecten klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de belangrijke basisvoorwaarden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom met de waterhuishouding rekening worden gehouden.

Voorliggend plan kent geen wijzigingen die het Nationaal Waterplan raken.

### **3.2.3 Conclusie nationaal beleid**

Met bovenstaande toelichting kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationaal beleid.



### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

De provincie geeft in deze omgevingsvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid en leefomgeving tot 2050 aan. De visie is zodanig opgesteld dat een goed samenspel en draagvlak kan ontstaan in de richting van de gestelde doelen. De visie heeft voor elke ruimtelijke ontwikkeling als basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De vier hoofdpogaven zijn:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad en
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Relevant in dit kader is de bedrijfswoning.

De bedrijfswoning zal voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de energieprestatie en duurzaamheid. In verband met het bouwplan zal dit aspect verder worden uitgewerkt. Ook zal daarbij aandacht uitgaan naar klimaatmaatregelen. Het hemelwater zal ter plaatse infiltreren in de bodem.

In voorliggend plan krijgt de reeds toegestane bedrijfswoning alleen een andere locatie binnen het park. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Op de nieuwe locatie zal de woning zorgvuldig ingepast worden in de omgeving.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voorliggend plan invulling geeft aan de opgaven die door de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden gesteld.

#### **3.3.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

In de verordening is het beleid uit de omgevingsvisie vertaald in regels om daarmee de provinciale belangen te waarborgen.

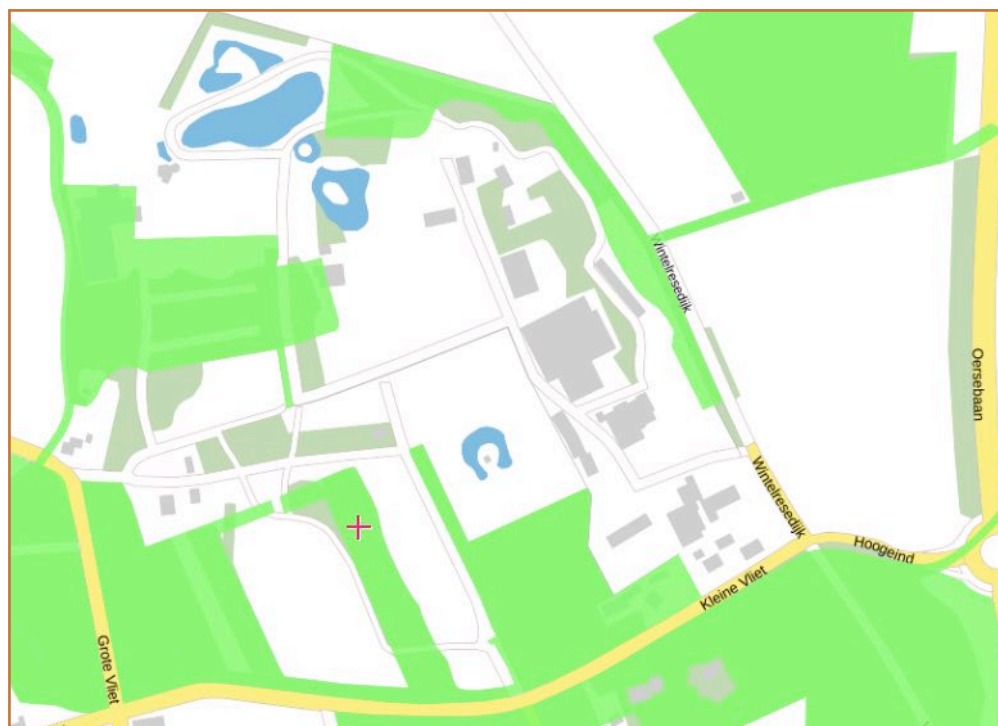
De verordening kent 8 thema's die worden ondersteunt met thematische kaarten:

- a. Milieubescherming
- b. Landbouw
- c. Stedelijke ontwikkeling en erfgoed
- d. Natuur en stiltegebieden
- e. Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging
- f. Basiskaart landelijke gebied
- g. Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen
- h. Watersystemen, -veiligheid en -berging

Van de hierboven genoemde thema's is met name het thema onder 'd' van belang.

Indien een ontwikkeling wordt toegelaten in Landelijk Gebied dienen negatieve effecten zoveel mogelijk te worden beperkt of te worden gecompenseerd.





Afbeelding 11:  
Kaart Natuur  
Netwerk Bra-  
bant (NNB)

Voorliggend plan ligt binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en het plan dient ingevolge de verordening te strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken.

Het NNB maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN); voorheen de 'Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden en werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het toenmalige ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Het doel van het NNN is de achteruitgang van het areaal aan natuur en van de biodiversiteit te stoppen door een samenhangend netwerk van natuurgebieden te creëren. Dit wordt gedaan door natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden door verwerving, inrichting en beheer van aangrenzende en tussenliggende landbouwgronden. De provincies zijn verantwoordelijk voor het realiseren van dit netwerk.

#### Barro

In het kader van de realisatie van het NNN is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ("Barro") bepaald dat provincies de gebieden die het netwerk vormen bij provinciale verordening dienen aan te wijzen (artikel 2.10.2 lid 1 Barro). De provincies dienen in de verordening ook regels te stellen die ervoor zorgen dat een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarbij met een goede ruimtelijke onderbouwing wordt afgeweken van een bestemmingsplan, geen activiteiten mogelijk maken die zorgen voor een significante aantasting van het NNN of de omvang/samenhang van het NNN significant verminderen. Nieuwe activiteiten zijn wel toegestaan als er: a) sprake is van een groot openbaar belang; b) er geen reële alternatieven zijn, en c) de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd (art. 2.10.4 lid 1 Barro). Voor nieuwe ontwikkelingen binnen de gebieden gelden dus strenge eisen die een gedegen motivering vergen.



Wijziging van de begrenzing van het NNN vindt plaats door wijziging van de provinciale verordening. De wijziging kan worden gedaan in het kader van een drietal zaken: a) verbetering van de samenhang of een betere planologische inpassing van het NNN, waarbij de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN behouden blijven en het oppervlak van het gebied ten minste gelijk blijft; b) een kleinschalige ontwikkeling, voor zover de aantasting van het NNN beperkt is, de ontwikkeling per saldo gepaard gaat met een versterking van het gebied dan wel een vergroting van het oppervlak van het gebied én het oppervlak van het NNN ten minste gelijk blijft; en c) de toepassing van regels die de provincie op grond van artikel 2.10.4 lid 1 Barro heeft gesteld (artikel 2.10.5 Barro). Ook hiervoor geldt kortom dat een eenmaal aangewezen gebied slechts onder strenge voorwaarden van zijn aanwijzing ontheven kan worden.

Er is voldaan aan de voorwaarden uit het Barro, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, de wezenlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast, de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden versterkt en de oppervlakte van het NNB gelijk blijft.

Voor een wijziging van de begrenzing van het NNB zal voldaan dienen te worden aan het Barro. Dit betekent dat een wijziging van de begrenzing van het NNB ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling alleen mogelijk is voor zover de oppervlakte van het NNB ten minste gelijk blijft.

Het NNB is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor planten en dieren zijn nodig om soorten van uitsterven te behoeden. Maar het netwerk is er ook voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur, om te recreëren en tot rust te komen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. De concrete ambities staan in het natuurbeheerplan. Hierin staan twee kaarten: de beheertypekaart en de ambitiekaart. De beheertypekaart laat zien hoe natuur en landschap in Brabant er nu voor staan. De ambitiekaart geeft aan hoe zij er uit moeten gaan zien.

Een bestemmingsplan van toepassing op NNB kan een ontwikkeling toelaten als is voldaan aan de in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gestelde voorwaarden voor:

- nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant;
- het nee, tenzij-principe;
- de saldo-benadering en
- een kleinschalige uitbreiding.

Toepassing van de saldobenadering

In voorliggend plan is sprake van een herbegrenzing die is aan te merken als een activiteit waarop de saldobenadering van toepassing is. Bij de saldobenadering is er sprake van een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel. Door de voorliggende bestemmingswijziging worden de bestaande ecologische waarden en kenmerken op het perceel niet aangetast. Er is na de herbegrenzing sprake van een robuustere natuur en een behoud en versterking van de ecologische waarden in het plangebied.

Een bestemmingsplan dat toepassing geeft aan de saldo-benadering, bevat een visie die de ontwikkelingen binnen het betrokken gebied in samenhang beziet en die tot doel heeft een grotere kwaliteitswinst voor meerdere functies, waaronder de natuur, te bereiken. De visie zoals die in deze toelichting is beschreven in de verschillende hoofdstukken en paragrafen beschrijft de omvang van het gebied, de doelen voor de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant waardoor



een beter functioneren van het Natuur Netwerk Brabant ontstaat, er geen sprake is van verlies van ecologische waarden en kenmerken en op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd. Voor een uitgebreide toelichting op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt hier verwezen naar hoofdstuk 4.4.2.2. Voor het bestemmingsplan doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Een groot deel van de gronden in het plangebied zijn aangeduid als 'Groenblauwe waarden'. De omgevingsverordening bevat instructieregels voor het omgevingsplan van gemeenten. Daarmee wordt een samenhangende aanpak voorgestaan van natuur, landschap en water die de omgevingskwaliteit en recreatiemogelijkheden versterkt en waardoor de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter kunnen worden opgevangen. Met de aanwijzing van Groenblauwe waarden ontstaat een verbinding tussen het Natuur Netwerk Brabant en de Landelijk gebied hetgeen de robuustheid van het systeem bevordert.

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Groenblauwe waarden

- strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- bevat een beschrijving van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

De Groenblauwe Mantel biedt ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de 'jamitsbenadering'. Het plan voorziet in een gedeeltelijke verplaatsing en aansluiting van en naar bestaand bos. Het betreft 4 locaties, zoals afbeelding 1 toont. Door deze clustering van bosgronden aan de westzijde van het park ontstaat een robuuster bos. De bestaande oppervlakte wijzigt daarbij niet. Zoals de afbeeldingen 1 en 2 tonen blijft de totale oppervlakte uiteindelijk gelijk. De bestemmingen worden wel aangepast op de nieuwe situatie zodat de beschermende regels ook op de nieuwe situering van bos van toepassing zijn c.q. het gebruik van de overige gronden ook mogelijk is overeenkomstig de nieuwe situatie.

Het is in eerste instantie aan de gemeenten om te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan. Daarbij is vooral de versterking van leefgebieden voor plant- en diersoorten in de groenblauwe mantel van belang. De groenblauwe mantel biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal-)intensieve vormen van recreatie en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties).

In het plangebied is feitelijk geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Ter plekke is reeds een Zoo aanwezig. De bedrijfswoning krijgt alleen een andere locatie in het park en de overloop-parkeerplaats krijgt een permanent karakter.

Binnen de groenblauwe mantel zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig, omdat het plangebied nagenoeg is afgesloten voor wilde dieren. Versterking van het groen in het plangebied maakt deel uit van het voorliggend plan. Het is niet de opzet om de bestaande groene aanplant op de gronden van het verplaatste bos te verwijderen, maar dit te laten afhangen van de inpassing van toekomstige ontwikkelingen of aanpassingen binnen de bestemming cultuur en ontspanning. Dit betekent dat er feitelijk méér groen aanwezig zal zijn in het park omdat nieuw bos aangepast zal worden. Hierdoor wordt

het leefgebied van de algemene broedvogels versterkt. Ook kunnen vleermuizen in het plangebied blijven vliegen en worden de verblijfplaatsen van huismus niet aangetast.



*Afbeelding 12: Kaart Groenblauwe waarden*

De herbegrenzing wordt derhalve uitgevoerd zonder dat dit ten koste gaat van de kwantiteit. Bovendien ontstaat er door een betere situering van de gronden met de bestemming bos een robuustere natuur en leveren de gronden door een betere ecologische ontwikkeling meer natuurkwaliteit op. Daar staat tegenover dat het park zich beter kan ontwikkelen omdat de gronden met cultuur en ontspanning een efficiënter gebruik toelaten voor mens en dier.

De conclusie is dat nu deze bestemmingen strekken tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken van het NNB, er ook op een andere grondslag geen sprake is van strijd met de IOV.

De ontwikkeling houdt rekening met het beleid aangaande de Groenblauwe waarden in het gebied en dat het plan voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een herbegrenzing en het doen van een verzoek daartoe door de gemeente.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie Veldhoven**

De gemeente Veldhoven heeft op 8 februari 2022 de 'Omgevingsvisie Veldhoven' vastgesteld. Er zijn drie kernopgaven beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040 met daarbij de ambities en ruimtelijke keuzes.

De drie kernopgaven die samen de ruimtelijke koers vormen voor de gemeente zijn:

- 1: investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
- 2: verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad
- 3: werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

Deze kernopgaven zijn gebiedsgericht samengevat. Op hoofdlijnen is aangegeven wat ambities en uitgangspunten zijn voor de wijken, kernen, linten en werklocaties en voor het centrumgebied en het buitengebied. Voor voorliggend plan is met name het 'Buitengebied' van belang. Er komen drie landschapstypen voor, te weten het Kempisch Landschap, beekdalen en bossen. Het landschap heeft een afwisseling van openheid en een coulissenlandschap van bomenrijen en houtwallen. De bossen bieden rust en recreatieve mogelijkheden en fungeren ook als uitloopgebied voor het stedelijke gebied. Ingezet wordt op een gebiedseigen ontwikkeling met behoud van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit waarbij gezocht wordt naar een balans tussen natuur- en gebruikswaarde. Voorliggende ontwikkeling betreft een verandering binnen het bestaande plangebied van Zoo Veldhoven. Zoals eerder beschreven zal er door een herbegrenzing van het binnen het park bestaande bos een robuustere natuur ontstaan die beter aansluit op de in de omgeving liggende natuur en de kwaliteit zal bevorderen. De kwantiteit wordt daarbij in stand gehouden. Maar door nieuwe aanplant en het in principe handhaven van bestaand groen, zal de natuurkwaliteit en -kwantiteit in werkelijkheid toenemen. Het overloop-parkeerterrein zal een permanent karakter krijgen en de bedrijfswoning een betere locatie in het park. Deze beide wijzigingen zullen geen significante betekenis hebben voor de natuur en het landschap. De woning zal ook op de nieuwe locatie, bereikbaar via de Kleine Vliet zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inrit maximaal 3 meter breed zal worden en doorsnijding van bos/groen en het rooien van bomen wordt voorkomen.

De conclusie is dat het voorliggend plan niet in strijd is met de ruimtelijke opgave en ambities die in de Omgevingsvisie Veldhoven zijn opgenomen.

#### **3.4.2 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan**

De gemeente Veldhoven wil de fietsbereikbaarheid en -veiligheid bevorderen met meer aandacht voor mensgerichte maatregelen en de leefbaarheid. Daarnaast vragen ruimtelijke ontwikkelingen, parkeren, landbouwverkeer om aandacht. In voorliggend plan zal de situatie rondom het parkeren worden verbeterd door het overloopterrein permanent als parkeerterrein aan te wijzen. Dat geeft meer duidelijkheid ten aanzien van de parkeerders over de mogelijke parkeerplek en de bereikbaarheid en tevens meer overzicht en organisatorische mogelijkheden voor de Zoo. De nieuwe locatie voor de bedrijfswoning ligt langs de Kleine Vliet, maar in het park. De ontsluiting van het woonperceel zal via de Kleine Vliet lopen. Dat zal echter geen significante gevolgen hebben voor het verkeer. Aan deze weg liggen reeds meerdere verspreid liggende woningen.

### 3.4.3 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 bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen wijzigen niet door de voorgenomen ontwikkeling. De paden blijven bestaan. 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.

### 3.4.4 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.



*Afbeelding 13: planlocatie omcirkeld.*

Voor de onderhavige locatie is de kernwaarde 'Aantrekkelijke woonwijken' van toepassing. Er is sprake van een uitlooptgebied naar het buitengebied vanuit Hoogeind.

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. Samenhang 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.

De veranderingen die ten opzichte van het vorige bestemmingsplan plaatsvinden zullen in het kader van de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit niet significant zijn en vooral van betekenis zijn voor de bedrijfswoning die in het plan is verplaatst naar de rand van het park aan de Kleine Vliet. Daar zal voor een goede landschappelijke inpassing worden gezorgd en een woning passend bij de omgeving.



## **4. SECTORALE ASPECTEN**

### **4.1 Inleiding**

Hierna wordt ingegaan op een aantal (milieu)aspecten voor zover relevant voor het plan.

### **4.2 Milieuaspecten**

#### **4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit**

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

In het plan is sprake van een herbegrenzing van de bestemmingen 'Bos' en 'Cultuur en ontspanning', het wijzigen van de overloop parkeerplaats in een permanente parkeervoorziening en de verplaatsing van de locatie waar de bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

In het verleden hebben bodemonderzoeken plaatsgevonden en zijn saneringen uitgevoerd en is het plangebied onverdacht voor het aantreffen van bodemverontreinigingen. Op basis van de bodemkwaliteitskaart kan uitgegaan worden van de bodemkwaliteit achtergrondwaarde.

Het is aannemelijk dat de voorgenomen herbegrenzing, het permanent karakter van de parkeerplaatsen en de verplaatsing van de locatie voor de bedrijfswoning binnen het park geen wezenlijke invloed hebben op de bodemopbouw.

In het kader van de verplaatsing van de voorgenomen bedrijfswoning en de in de toekomst aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen is door bureau HMB een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en zijn de bevindingen gerapporteerd in rapport nummer 23243901A. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de actuele milieuhygiënische kwaliteit van een deel van het kadastraal perceel met een oppervlakte van circa 1500 m<sup>2</sup>.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' stand houdt. In zowel de bovengrond, de ondergrond als het grondwater zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. (Zie Bijlage 3 voor het rapport HMB)

#### **4.2.2 Geluid**

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en railverkeer, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Door de voorgenomen herbegrenzing zal de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' op een grotere afstand ten opzichte van woningen van derden komen te liggen. De parkeersituatie blijft onveranderd. Er is geen sprake van een significante wijziging c.q. verslechtering van de akoestische situatie door de herbegrenzing en het permanente karakter van de parkeerplaatsen. De situatie zal minimaal gelijk zijn of een positieve invloed hebben op de omgeving.





De bedrijfswoning is reeds in het vorige bestemmingsplan opgenomen maar zal op een andere locatie komen te liggen. Door bureau HMB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en daarover gerapporteerd met het rapport nummer 23243902N van 17 mei 2023 (zie Bijlage 4).

Het doel van dit onderzoek is meerledig:

- er wordt onderzocht hoe de plannen zich verhouden tot omliggende zoneplichtige geluidbronnen (toetsingskader Wgh);
- er wordt bepaald in hoeverre de herbestemming inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen (toetsingskader Wro);
- er wordt beoordeeld wat het effect van omliggende geluidbronnen is op het woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie (toetsingskader Wgh en Wro).

Voor zover betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is uitgevoerd conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. Zie bijgevoegd rapport van HMB.

Conclusie: Uit het onderzoek volgt dat:

- dat voor alle omliggende wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde;
- dat de nieuw beoogde woonbestemming geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat een goed woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie gewaarborgd is;
- dat voldaan wordt aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de gevelgeluidwering/binnengeluidniveau, uitgaande van een gevelopbouw van metselwerk met maximaal 30% van het oppervlak dubbel glas en een deugdelijke kierdichting.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde herbestemming.

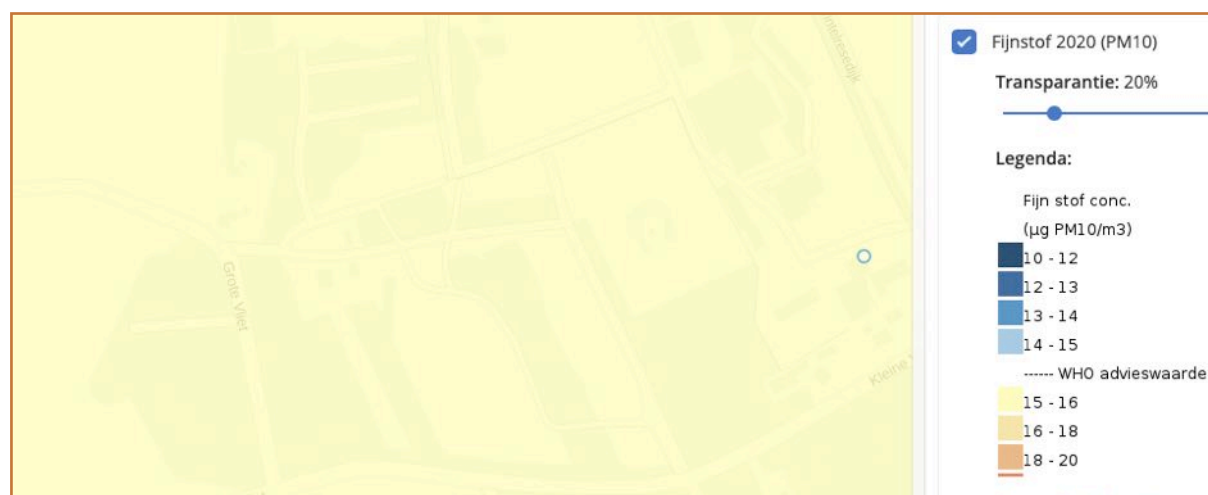
#### 4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het project aangaande de herbegrenzing van de natuur omdat de activiteiten en omstandigheden gelijk blijven. De vergroting van de permanente parkeerplaats vindt plaats op de locatie die als overloopterrein gold. Omdat deze verandering geen invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen treden is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. De woninglocatie wordt verplaatst in zuidwestelijke richting tot aan de rand van het park aan de Kleine Vliet, alwaar meerdere woningen van derden liggen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Er treden geen belemmeringen op als

- a) er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- c) een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1

augustus 2009 in werking is getreden nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM- grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:  
 < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;  
 < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.  
 Met de voorgenomen ontwikkeling wordt niet voorzien in een extra woning/bebouwing, zodat dit plan niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



*Afbeelding 14: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving met weergave fijnstof plangebied*

Met de kaart in afbeelding 14 is vastgesteld dat de luchtkwaliteit in en om het plangebied voldoet aan de gestelde normen.

#### 4.2.4 Milieuzonering en Geur

Voorkomen moet worden dat nieuwe ontwikkelingen voor gevaar of hinder zorgen. Daarom moeten de afstanden voldoende zijn tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De gevoelige functie zoals een woning mag geen hinder ondervinden van de milieubelastende activiteit zoals een bedrijf. De afstanden die in beginsel in acht moeten worden genomen om gevaar en hinder te voorkomen zijn gepubliceerd in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen (agrarische) bedrijven die geur- of stankoverlast veroorzaken. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een veehouderij i.c. een melkveebedrijf aan de Grote Vliet 21, op een afstand van circa 370 meter van de bedrijfswoning in het park. Deze afstand is getoetst overeenkomstig de VNG-brochure en daaruit is vastgesteld dat de minimale afstand 50 meter dient te zijn en derhalve is de milieuzonering geen belemmering voor het plan.

Voor wat betreft de dierentuin en de parkeervoorziening geldt dat de bestaande situatie ten aanzien van de richtafstanden niet significant wijzigt. De oppervlakte, de plangrens en het karakter van de inrichting en daarmee de afstand naar omliggende woningen en bedrijven wijzigen niet. Er wordt bos verplaatst naar de buitenrand, waardoor de bebouwing centraler en compacter in het park en bos en natuur meer aaneengesloten aan de buitenrand van het park zullen liggen. In het bosgebied is bouwen in beginsel niet toegestaan. Dat heeft een positief effect naar de omgeving.



Voor de parkeervoorziening geldt dat reeds sprake is van parkeren op dezelfde locatie en oppervlakte. Dat het overloopgebied tot nu toe met name voor de piekdagen werd ingezet maakt die situatie niet anders. De functie als parkeerterrein wijzigt niet. De afstand naar woningen wijzigt evenmin. Milieuzonering is op grond van bovenstaande geen belemmering voor het plan.

#### 4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van Eindhoven Airport is het Luchthavenbesluit van belang. Echter zijn hier nog geen regels ten aanzien van de externe veiligheid opgenomen, zodat het interimbeleid van toepassing is waarnaar het Luchthavenbesluit ook verwijst. Daarin is nog geen normering opgesteld die als uitgangspunt kan dienen voor de toetsing van de externe veiligheid. Met het planologisch interimbeleid worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die vanwege een duurzame ruimtelijke inpassing van de luchthaven niet verenigbaar zijn tegengegaan.

De normstelling 'plaatsgebonden risico' voor militaire luchthavens zal naar verwachting in grote lijnen overeenkomen met de normstelling voor de regionale burgerluchthavens. Dit betekent dat binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontour een bouwverbod gaat gelden voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een 'nee, tenzij' beleid. De ontwikkeling moet dan onder een bepaald risiconiveau blijven of vergen – als plannen boven dat risiconiveau komen - een ontheffing of verklaring van geen bezwaar van het Rijk. Voorkomen moet worden dat in de nabijheid van een risiconvolle inrichting grote groepen mensen verblijven teneinde de effecten van een ongeval te beperken.

Zoo Veldhoven betreft geen gebouw waar doorgaans grote groepen mensen aanwezig zijn. Bij de definitie kwetsbare objecten is niet de beperking opgenomen dat het moet gaan om verblijfsrecreatieve terreinen. Hierdoor kunnen ook dagrecreatieve terreinen onder de definitie van kwetsbaar object vallen. Het moet echter gaan om het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

De Zoo Veldhoven valt niet onder de definitie van kwetsbaar object, aangezien het niet gaat om het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. Weliswaar zal sprake zijn van het verblijf van meer dan 50 personen per dag. Het overgrote merendeel van de bezoekers zal echter niet meerdere aaneengesloten dagen aanwezig zijn.

Voor het 'groepsrisico' geldt vooralsnog geen normering. Het is naar analogie van andere risicobronnen mogelijk om het GR te bepalen. In het MER voor Eindhoven Airport is het groepsrisico wel onderzocht. In een eerder onderzoek naar het groepsrisico rondom Eindhoven Airport is ter oriëntatie de oriëntatiewaarde voor inrichtingen aangehouden.

In het kader van het Luchthavenbesluit militaire luchthaven Eindhoven is een MER opgesteld. Hierin is de gefaseerde ontwikkeling van het commerciële civiele luchtverkeer op Eindhoven Airport onderzocht, in twee tranches.

In het MER zijn de volgende situaties in beeld gebracht:

- A. voorlopige voorziening ABRvS 2009 (= referentiesituatie);
- B. oude Aanwijzingsbesluit dec 2007;

C. 1e tranche die is onderzocht en

D. 2e tranche die is onderzocht

Voor de toetsing van het aspect externe veiligheid voor de planvorming rondom Veldhoven Zoo wordt uitgegaan van de onderzoeksinformatie over externe veiligheid uit het MER.

Plaatsgebonden risico Eindhoven Airport rondom Veldhoven Zoo

Referentiesituatie

In het verleden is een Aanwijzingsbesluit voor Eindhoven Airport genomen (december 2007). Hierin waren contouren voor het plaatsgebonden risico opgenomen. Het Aanwijzingsbesluit uit 2007 is echter door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) vernietigd. Wel heeft de ABRvS in een voorlopige voorziening hierbij PR- contouren vastgesteld (2009). Deze PR-contour dient hierbij formeel als referentiesituatie te worden beschouwd.

In het kader van het Luchthavenbesluit militaire luchthaven Eindhoven is een MER opgesteld. Hierin is de gefaseerde ontwikkeling van het commerciële civiele luchtverkeer op Eindhoven Airport onderzocht, in twee tranches. In het MER zijn de PR-contouren van de volgende situaties in beeld gebracht:

E. voorlopige voorziening ABRvS 2009 (= referentiesituatie)

F. oude Aanwijzingsbesluit dec 2007

G. 1e tranche die is onderzocht

H. 2e tranche die is onderzocht

De maatgevende PR-contouren die in het plangebied lopen zijn in het volgende figuur opgenomen.

Hieruit blijkt dat:

- De plaatsgebonden risico's van de 1e en 2e tranche in het algemeen kleiner zijn dan de plaatsgebonden risico's die horen bij de Voorlopige voorziening Raad van State 2009 (de referentiesituatie). Ongeveer de helft van het plangebied Zoo Veldhoven ligt binnen de PR 10-6 contouren van de 1e en 2e tranche.
- De Tweede tranche in het algemeen een iets grotere risicocontour heeft dan de Eerste tranche door het grotere aantal vliegtuigbewegingen en het gebruik van zwaardere toestellen in het burgerluchtverkeer.

Afbeelding 20: relevante plaatsgebonden risicocontouren (en ligging leidingen) Veldhoven Zoo (MER juni 2013)

Ligging huidige park binnen de PR 10-6 contouren

Planologische situatie

Het park zoals dat momenteel planologisch bestemd is, ligt voor een deel binnen de PR 10-6 contour in de referentiesituatie (voorlopige voorziening ABRvS 2009). De contouren van de 1e en 2e tranche raken het deel van het planologisch bestemde vogelpark net.

Ten opzichte van de planologische situatie worden activiteiten van het dierenpark binnen de PR 10-6 contouren mogelijk gemaakt van de referentiesituatie (voorlopige voorziening ABRvS 2009), de 1e en de 2e tranche. Het gebied dat binnen de deze PR 10-6 contouren ligt, wordt voor slechts een beperkt deel benut voor dierenparkactiviteiten voor bezoekers (vogelverblijven). Een deel is bosgebied (wandelpaden hierin zullen slechts extensief benut worden) en een deel wordt benut voor opslag/stalling (van onder andere machines) en werkplaats. In totaal zal 4,3 ha van de 7,4 ha die binnen de PR 10-6 contour van de Tweede Tranche ligt, benut worden voor bezoekersactiviteiten. Hierbij zal het gebruik een stuk extensiever zijn, dan bij het meer intensief benutte centrale deel van het dierenpark buiten deze PR 10-6 contour (=het gebied met het multifunctioneel centrum, restaurant, terras, tropenhal met horeca en terrassen, speeltuin, binnenspeeltuin, medisch centrum, winkel). Ook de bedrijfswoning wordt buiten de PR 10-6 contour gerealiseerd.

Daadwerkelijke situatie



Het dierenpark zoals dat reeds sinds lange tijd in gebruik is, ligt voor een groter deel binnen de PR 10-6 contouren van de referentiesituatie (voorlopige voorziening ABRvS 2009), de 1e en de 2e tranche. Het deel dat binnen de PR 10-6 contour van de tweede Tranche ligt, betreft deels bosgebied, wordt deels benut voor opslag/stalling (van onder andere machines) en werkplaats en deels zijn in dit gebied enkele vogelverblijven aanwezig.

Ten opzichte van de reeds aanwezige bebouwing en bestaande functies vindt binnen de PR 10-6 contour van de Tweede Tranche geen significante wijziging plaats. Door de herbegrenzing zal de begrenzing van het deel van de gronden dat is bestemd voor 'bos' worden gewisseld met gronden met de bestemming 'cultuur en ontspanning'. Omdat dit binnen deze contour plaats zal vinden met behoud van het oppervlakte van beide delen en bestemmingen, wijzigt de situatie feitelijk niet binnen de PR 10-6 contour. De bedrijfswoning wijzigt van locatie maar ook die blijft buiten deze contour liggen. Ook de parkeerplaats wijzigt niet qua ligging en oppervlakte en blijft dus ook buiten deze contour liggen. Tenslotte is nog te vermelden dat deze wijzigingen geen invloed hebben op het aantal bezoekers. Gewichtige redenen om een beperkt kwetsbaar object toe te staan binnen de PR 10-6- contour

Voor beperkt kwetsbare objecten is de PR 10-6 contour geen harde grenswaarde, maar een richtwaarde. Met een goede motivering is het mogelijk om beperkt kwetsbare objecten (of in dit geval de uitbreiding van een beperkt kwetsbaar object) toe te staan binnen de PR 10-6 contour. Het terrein is reeds sinds 1992 in gebruik als Dierenpark (voorheen papegaaienpark en vanaf 2017 als Zoo Veldhoven) en voorziet in een belangrijke regionale behoefte. De wijzigingen ten opzichte van de reeds aanwezige situatie binnen de PR 10-6 contour zijn gering van aard. De situatie zoals bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2018 werd toegelicht en onderbouwd ondergaat geen dusdanig belangrijke wijziging dat andere afwegingen gemaakt moeten worden. De hoogtebeperkingen voor de vliegveiligheid worden gerespecteerd en het plangebied blijft in zijn geheel buiten de PR 10-5 contour liggen. Er is voldoende bluswater voorhanden, de bebouwing wordt zo laag mogelijk gehouden en er is sprake van laagbouw die eenvoudig is te ontvluchten (beperkte gelaagdheid in bebouwing).

Groepsrisico Eindhoven Airport

Referentiesituatie

In het MER voor Eindhoven Airport is aandacht besteed aan het groepsrisico. Het MER uit 2013 geeft als conclusie dat het Aanwijzingsbesluit 2007 het hoogste groepsrisico oplevert, gevolgd door de Voorlopige voorziening Raad van State 2009 (de referentiesituatie), de Tweede tranche en de Eerste tranche van de voorgenomen activiteit. De Tweede tranche levert een iets groter risico op dan de Eerste tranche door het grotere aantal vliegtuigbewegingen en het gebruik van zwaardere toestellen in het burgerluchtverkeer.

In het volgende figuur zijn de Fn-curves in beeld gebracht. Hieruit blijkt het volgende:

- Uitgaande van de oriëntatiewaarde voor inrichtingen is sprake van een overschrijding van het groepsrisico (rondom de 10 slachtoffers en mogelijk ook bij 1.000 slachtoffers);
- Uitgaande van de oriëntatiewaarde voor transportroutes is alleen sprake van een overschrijding van het groepsrisico rondom de 10 slachtoffers.

Overigens bleek ten tijde van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan reeds dat in het onderzoek naar het groepsrisico (Appendix A.2) er reeds rekening is gehouden met een doorstart van het papegaaient centrum. Sedertdien is er Zoo Veldhoven gevestigd.

In de verantwoording van het groepsrisico spelen deels dezelfde argumenten een rol die ook van belang zijn bij de motivering van de beoogde ontwikkeling binnen de PR 10-6 contour.

Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op als gevolg van de beoogde ontwikkeling voor het aspect externe veiligheid rond Eindhoven Airport. Er wordt voldaan aan de normstelling op het



gebied van externe veiligheid. De situatie dat het effect als licht negatief beoordeeld wordt door een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het vliegveld blijft dus van toepassing. Ten aanzien van de situatie aangaande het groepsrisico treedt met onderhavig bestemmingsplan geen significante wijziging op zodat geen nieuwe verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Externe veiligheid rondom munitiecomplexen

De Circulaire van Houwelingen (externe veiligheid rondom munitiecomplexen) uit 1988 formuleert externe veiligheidsbeleid rondom munitiecomplexen met veiligheidszones (A, B en C-zones) en bijbehorende beperkingen die in bestemmingsplannen moet worden opgenomen. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen, deel I, is aangegeven wat de beperkingen zijn.

Op een deel van de militaire vliegbasis Eindhoven wordt munitie opgeslagen. Het plangebied ligt buiten de A, B en C-zones die daarbij horen. Op dit vlak treden als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook geen milieueffecten op vanwege externe veiligheid.

Buisleidingen

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant. Met het Bevb wordt aangesloten bij de risiconormering uit het Bevi (PR). Ook geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Er is slechts een beperkte verantwoording noodzakelijk wanneer:

- De ontwikkeling tussen de 100% en 1% letaliteitscontour ligt, of;
- Het groepsrisico kleiner dan 0,1\*de oriëntatiewaarde is, of;
- De toename minder dan 10% is en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Tevens dient rekening te worden gehouden met aanwezige belemmeringszones. In het plangebied liggen een DPO-leiding en twee aardgastransportleidingen. De twee aardgastransportleidingen liggen direct naast elkaar.

DPO-leiding

De DPO-leiding betreft een kerosineleiding (K2 brandstof) van 80 bar en een diameter van 8,63 inch (uitwendig) en 8,07 inch (inwendig). Op de professionele risicokaart is aangegeven dat er geen PR 10-6 contour aanwezig is. Dit komt overeen met het beeld dat het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen (2010) schetst 13.

Voor de DPO-leiding is geen PR 10-6 contour aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op dit vlak. De gebouwen (volières) die in het verleden op de DPO-leiding zijn gebouwd, worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Uiteraard worden nieuwe bebouwing en bouwwerken niet zonder meer toegestaan: hiervoor is toestemming van de leidingbeheerder noodzakelijk.

Groepsrisico: De omvang van het invloedsgebied voor het GR van K2-leidingen strekt zich volgens het 'Handboek externe veiligheid buisleidingen' enkele meters buiten de PR 10-6-contour als gevolg van het risicoscenario plasbrand. In de professionele risicokaart wordt aangegeven dat het totale invloedsgebied 65 m bedraagt, dus 32,5 m aan weerszijden van de leiding. Volgens het Handboek externe veiligheid buisleidingen is bij K2-buisleidingen het GR beperkt: 'zo zal bij een dichtheid tot 100 personen per hectare 0,1 maal de oriëntatiewaarde niet worden gehaald'. Aangezien de personendichtheid ter plaatse ruim minder dan 100 personen per ha bedraagt, is het groepsrisico dus zeer laag. Ook als gevolg van de actuele beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico nog steeds minder bedragen dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Aardgastransportleidingen

De aardgastransportleidingen hebben een diameter van respectievelijk 6 en 8 inch en een druk van 40 bar. Uit uitgevoerd onderzoek blijkt dat de 10-6 contour niet buiten de leidingen zelf ligt.

Voor de aardgastransportleidingen zijn geen PR 10-6 contouren aanwezig. De beoogde ontwikkeling



heeft dan ook geen effect op dit vlak.

Binnen de belemmeringszone worden nieuwe bebouwing en bouwwerken niet zonder meer toegestaan: hiervoor is toestemming van de leidingbeheerder noodzakelijk. Vooralnog zijn dergelijke activiteiten in de belemmeringszone niet voorzien. Overigens wordt het park periodiek door de beheerder van de leiding gecontroleerd en worden eventuele aanwijzingen daarbij opgevolgd.

#### Groepsrisico:

De aardgastransportleidingen hebben een invloedsgebied van 70 m aan weerszijden. In de bestaande situatie bedraagt het groepsrisico ruimschoots minder dan de oriëntatiewaarde. Aangezien de nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van dit aspect geen belangrijke wijziging van de situatie inhoudt blijft deze conclusie ongewijzigd van toepassing.

#### Belemmeringszone

Voor de leidingen geldt een belemmeringszone van 5 m aan weerszijden van de leiding waarbinnen niet gebouwd mag worden. In het verleden zijn op de DPO-leiding enkele gebouwen gebouwd (vliëres).

Vanwege de diepere ligging van de leiding zijn hierbij geen fricties ontstaan. De betreffende bebouwing is in het vigerende bestemmingsplan dan ook positief bestemd. Bij de realisatie van toekomstige bebouwing en bij graafwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de beperkingen die gelden in de belemmeringszone van 5 m aan weerszijden van de leiding. Hierin treedt met voorliggend plan geen wijziging op

#### Conclusie

Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen door de beoogde ontwikkelingen in verband met de aanwezige risicovolle buisleidingen. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour voor de betreffende leidingen. Het groepsrisico blijft ook na de realisatie van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. De personendichtheid ondergaat geen wijzigingen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling.

Er wordt voldaan aan de normstelling. Aanwezige bebouwing op de DPO-leiding werd reeds positief bestemd. Het groepsrisico blijft ook na de realisatie van de beoogde ontwikkelingen ruimschoots onder de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Voor de aardgastransportleidingen kan weliswaar volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico maar er treden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling geen veranderingen op. Bij de inrichting van het gebied is reeds rekening gehouden met de externe veiligheidssituatie.

Door de voorgestane ontwikkelingen worden de reeds bestaande mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van personen om zichzelf in veiligheid te brengen niet gewijzigd.

#### Conclusie

De situatie aangaande het aspect externe veiligheid ondergaat nauwelijks enige wijziging waardoor er ook geen belemmering is voor het bestemmingsplan.



#### **4.2.6 Milieueffectrapportage**

Gemeenten en provincies moeten vanaf 1 april 2011 vanwege een uitspraak van het Europese Hof ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r. nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden is moet er een m.e.r. opgesteld worden en is het noodzakelijk om een mer-procedure te doorlopen.

Het plan maakt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, het aantal woningen (een bedrijfswoning) blijft gelijk. De herbegrenzing van het Bos vindt plaats binnen het bestaande plangebied. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Ook is een m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk omdat de gewenste ontwikkeling niet voorkomt c.q. onder de drempelwaarden blijft als genoemd in onderdeel D. Ook is er geen sprake van een landinrichtingsproject in de zin van het Besluit Milieueffectrapportage.

Omdat het plan niet voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, is er in beginsel geen beoordelingsplicht van toepassing. Volgens het Besluit m.e.r. kan een project dat niet boven de drempelwaarde in lijst C en D komt, toch belangrijke nadelige gevolgen hebben. Daarom moet toch voorzien worden in een onderbouwing in de vorm van een vormvrije-beoordeling. Op grond van de toelichting van het plan kan vastgesteld worden dat het plan geen negatieve effecten veroorzaakt in het gevoelige gebied noch op andere gevoelige gebieden. Het plan houdt geen risico's in voor wat betreft gevaarlijke stoffen, verontreinigingen of hinder naar de omgeving. Er zijn geen negatieve gevolgen voor het milieu waardoor er ook niet alsnog een m.e.r. beoordeling moet worden uitgevoerd.

#### **4.3 Waterparagraaf**

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren. Het voorliggende plan dat bestaat uit een herbegrenzing van de natuur, de omzetting van het overloopgebied van het parkeerterrein naar een permanente status en het verplaatsen van de locatie voor de bedrijfswoning.

Door de herbegrenzing van de natuur wijzigt er niets in de waterhuishouding in het park. Verder zal ook het parkeerterrein dezelfde oppervlakte en parkeercapaciteit houden en zal er geen sprake zijn van de toevoeging van verharding of andere wijzigingen die de waterinfiltratie op natuurlijke wijze negatief zou kunnen beïnvloeden.

In het plangebied zal de in het vorige bestemmingsplan reeds toegestane bedrijfswoning een nieuwe locatie krijgen. Het afvalwater zal geloosd worden via een aansluiting op de bedrijfsriolering in het park dat is aangesloten op de gemeentelijke drukriolering. Het hemelwater zal terplaatse worden opgevangen en infiltreren in de bodem. De GGH (gemiddelde grondwaterstand hoogte) is op de nieuwe locatie nagenoeg gelijk aan de vorige, zodat infiltratie mogelijk blijft.

Ook ten aanzien van de bedrijfswoning kan worden gesteld dat de locatiewijziging geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding, anders dan dat er slechts sprake is van een locatie ongeveer 90 meter daarvandaan.

De aspecten rondom de waterhuishouding worden niet relevant gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Gelet op de omvang van het plan is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.





## **4.4 Wet natuurbescherming en flora en fauna**

### **4.4.1 Inleiding**

Wettelijke bescherming genieten beschermde gebieden: De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, ook wel aangeduid als SBZs: speciale beschermingszones), de beschermde natuurmonumenten en de ecologische structuur NNN (e). De ecologische structuur is afhankelijk van planologische doorwerking op het RO-spoor via de Rijks- en provinciale en (uiteindelijk) gemeentelijke plannen. Een deel van het buitengebied van de gemeente Veldhoven is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. De NNB bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de NNB is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Voorts genieten de beschermde soorten wettelijke bescherming via de Flora- en faunawet. Hiertoe behoren onder meer de soorten die bescherming genieten krachtens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bij uitvoering van een ruimtelijke ontwikkeling en de daarmee gemoeid zijnde procedure dient toetsing plaats te vinden aan de externe werking van het initiatief op de natuurwaarden van de aangegeven natuur (beschermings-)gebieden. De toetsing houdt in dat de mogelijke effecten die het initiatief heeft op de gebieden in beeld worden gebracht en worden beoordeeld. Op het grondgebied van de gemeente Veldhoven zijn in de Nota Ruimte geen gronden aangewezen als Nationaal Landschap.

### **4.4.2 Wet natuurbescherming ca.**

Voor de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Wet natuurbescherming bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

#### **4.4.2.1 Beschermde soorten**

Om de ecologische waarden in het plangebied te bepalen is laatstelijk in 2018 bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Zoo Veldhoven een quick scan uitgevoerd. Uit het onderzoek kwam destijds naar voren dat het plangebied geen bijzondere waarde heeft voor van nature voorkomende flora en fauna. In het gebied zijn incidenteel eekhoorns aanwezig en vleermuizen vliegen er in lage dichtheden. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen vleermuizen er blijven vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Sedertdien is gevolg gegeven aan de uitkomsten van dat onderzoek dat nog representatief wordt geacht. Verder wordt verwezen naar de rapportage van Ecolybrum van 24 juni 2019, nummer 19-464, bijlage 1 bij deze toelichting. Met name op pagina 7 van het rapport wordt ingegaan op de effecten op de aanwezige soorten. Door bureau Ecolybrum werd de rapportage uit 2019 op 1 juni 2023 geactualiseerd met rapport nummer 23-1449-QEW, zie bijlage 2 bij deze toelichting.

Tenslotte zijn de bevindingen uit het rapport ook hierna opgenomen in het onderdeel 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering'.



#### 4.4.2.2 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Beleidsmatig is in hoofdstuk 3.3.2 ingegaan op de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dient in beginsel inzage te worden gegeven in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering.

Met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, betreffende een herbegrenzing van de NNB, is er sprake van een robuustere natuur en een betere bescherming van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De ruimtelijke kwaliteit zal daardoor verbeteren. De locatie is bovendien landschappelijk ingepast, aangezien het gehele perceel in een bosrijke omgeving is gesitueerd, die vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is. Gelet op dit voornemen is er sprake van een saldobenadering als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Bij een saldobenadering is er gelet op het beleid alleen bij verlies van ecologische waarden sprake van een compensatie.

Door het bureau Ecolybrium is op 24 juni 2019 een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het voornemen in het plangebied en een rapportage opgesteld onder nummer 19-464 (Zie bijlage 1). Dit onderzoek werd geactualiseerd via de rapportage van 1 juni 2023 nummer 23-1449-QEW (Zie bijlage 2). Opgemerkt dient te worden dat de daarin genoemde gebieden niet geheel overeenkomen met de situatie in voorliggend plan. Dit mede doordat het gebied ten noordoosten in stand moet blijven omdat het van belang is als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het park. Dat doet niets af van de in het rapport opgesomde bevindingen, die hierna zijn samengevat.

De ecologische verbindingen van zuid naar noord én van oost naar west zijn niet optimaal voor diverse soorten. Meer dan 60% van de gehele Zoo bestaat uit bomen/begroeiing die in de huidige én de toekomstige situatie gehandhaafd blijft, omdat het uitgangspunt van de dierentuin ligt bij het behouden van haar groene uiterlijk en het medegebruik van gehouden dieren en het medegebruik als recreatief gebied. Het gros van deze bomen die buiten de NNB begrensde gebieden staan hebben betrekking op loofhout: onder meer enkele grote zomereiken, Amerikaanse eiken en gewone beuken.

Op grond van een eventuele doorvoering van deze herbegrenzing dient opgemerkt te worden dat de:

- Kwantiteit gelijk blijft/toeneemt
- Kwaliteit toeneemt als gevolg completering robuustheid op grond van planologische vastlegging en op grond van ecologische aspecten.

Gelet op de visie van het park zullen na herbestemming geen of nauwelijks bomen worden verwijderd. Het is met name de bedoeling enkele onverharde looppaden aan te brengen en enkele grote verblijfplekken voor een beperkt aantal soorten.

Op de open plekken (westzijde) dienen nieuwe struiken geplant te worden, met her en der enkele boomvormers, zodat de robuustheid van het geheel sterker wordt. Door de herbegrenzing ter plekke te regelen wordt hierbij de strook ten oosten van de Bruggerijt tweemaal zo breed, over de gehele lengte van het traject wat langs de Zoo loopt. Soorten die dergelijke gebieden gebruiken als passeergebied hebben daarmee een groter terrein ter beschikking. Bij een goedkeuring van de herbegrenzing wordt dit gebied verder aangeplant met nieuwe loofbomen (met name zomereik) en diverse bloem- en besdragende struikensoorten die karakteristiek zijn voor de regio (onder meer hulst, vuilboom en vlierbes). Dit versterkt voorts de dichtheid van het gebied en gaat op termijn meer rust en dekking genereren in het gebied. Dit ten voordele van de inheemse fauna die er gebruik van maakt en ten gunste van de rust voor de quarantaine ruimte.

Uit de rapportage(s) blijkt dat er vanwege de herbegrenzing geen effecten zullen optreden ten aanzien van aanwezige soorten. Er vindt in eerste instantie geen fysieke aantasting plaats van het gebied.



Echter als de quarantaine ruimte verwijderd dient te worden (omdat er geen aanlegvergunning voor is afgegeven in de jaren 70-80) zal deze ingreep verstoring op het gebied hebben, omdat hierbij ook de bestaande bomen meer in de wind komen te staan en zodoende verdwijnt ook de luwte in het gebied waardoor de situatie voor jagende vleermuizen (en de mogelijke verblijfplekken) negatief beïnvloed worden. Behoud van deze ruimte en de functie ervan is niet alleen voor het park essentieel maar ook voor enkele ecologische functies van dit deelgebied. Vooralsnog is het wegens het illegale karakter van de quarantaineruimte noodzakelijk om deze op termijn te verwijderen en zal er verstoring op het bestaande gebied plaatsvinden.

Door de herbegrenzing van deze locatie wordt er planologisch een sterkere ecologische verbinding vastgelegd. Er wordt namelijk een directe verbinding begrensd met de begrensde gebieden ten noorden én ten zuiden van deze locatie. Verder bevindt zich aan de westzijde van de begrenzing van de Zoo een ecologische verbindingzone. Het betreft hier de zogeheten Bruggerijt. Dit betreft een natte verbindingzone. Echter in de huidige situatie is het geen permanent waterhoudend element. Ten tijde van het bezoek op 2 april 2019 stond deze geheel droog. Er is tevens geconstateerd dat hier een agrarische afwatering op ligt. Omdat hier de amfibieënpoel gelegen is biedt dit een uitbreidingsmogelijkheid voor amfibieën, die mogelijk voorkomen rond de Bruggerijt, om de poel gebruiken. Door de herbegrenzing terplekke te regelen wordt hierbij de strook ten oosten van de Bruggerijt tweemaal zo breed, over de gehele lengte van het traject wat langs de Zoo loopt. Soorten die dergelijke gebieden gebruiken als passeergebied hebben daarmee een groter terrein ter beschikking.

Bij een goedkeuring van de herbegrenzing wordt dit gebied verder aangeplant met nieuwe loofbomen (met name zomereik) en diverse bloem- en besdragende struikensoorten die karakteristiek zijn voor de regio (onder meer hulst, vuilboom en vlierbes). Dit versterkt voorts de dichtheid van het gebied en gaat op termijn meer rust en dekking genereren in het gebied. Dit ten voordele van de inheemse fauna die er gebruik van maakt.

De herbegrenzing laat duidelijk zien dat er één langgerekte en brede verbinding ontstaat met het NNB gebied ten zuiden- en zuidwesten van deze locatie én de Zoo (richting de bosgebieden van Zandoerle. Er wordt tevens een bredere strook gegenereerd met de bebouwing aan de westzijde van de Zoo. Deze bebouwing valt buiten de begrenzing van de Zoo en heeft in het verleden bezwaren gemaakt met de herbestemmingen van het gebied. Door deze herbegrenzing door te voeren neemt ook de afstand tot het als recreatief gebruik bestemd deel van het park toe ten opzichte van deze bebouwing.

De ecologische waarde in de huidige situatie is zeer minimaal te noemen. Alleen ter plekke van de locatie 'midden-west' zijn twee eekhoornnesten aangetroffen in de grove dennen. Aangezien deze bomen niet verwijderd worden (is namelijk tegen de visie van het park in) zullen deze geheel intact blijven en uitbreidingsmogelijkheden behouden.

Qua soorten zullen enkele algemeen voorkomende kleinere soorten broedvogels op deze locaties aanwezig zijn. Aangezien de vegetatie niet verwijderd wordt, zullen deze hun broedlocaties behouden. Effecten op aanwezige soorten zijn dan ook geheel uit te sluiten met de herbegrenzing, omdat er geen fysiek ruimtebeslag plaats heeft, enkel planologisch gezien. Terplekke van het gebied noordwest is een amfibieënpoel aanwezig die reeds in de ecologische verbindingstrook ligt. Deze wordt bij herbegrenzing ook planologisch beschermd. De poel wordt reeds als zodanig beheerd. In dit gebied zijn door de eigenaar diverse hopen met houtafval (takkenrillen) aanwezig. Deze plekken zullen behouden worden en vormen een ideaal landhabitat (ter overwintering) van onder meer amfibieën. Verder zullen hier diverse kleinere zoogdiersoorten en diverse insecten aanwezig zijn. Deze profiteren daarmee eveneens van de planologische bescherming van dit deelgebied.

Door het aanplanten van diverse struikgewassen betekent het op den duur dat er een toename komt aan diverse soorten vogels die voedselbronnen en broedgelegenheden vinden in de aanwezige bes-

en nooddragende struiken. Daarnaast kunnen zich vanuit omliggende kleinere boskernen, waar bijvoorbeeld eekhoorns voorkomen, diverse grondgebonden zoogdieren vestigen in het gebied en het gebied gebruiken als verbindingstrook naar omliggende terreinen; (Eekhoorns, als voorbeeld, staan bekend om hun mensvriendelijkheid en zijn in diverse andere (grootschalige) dierentuinen tamelijk veel voorkomende soorten buiten de ‘gehouden’ dieren). Met het aanplanten van struikgewassen ontstaat er ook aantrekkingskracht op diverse soorten ongewervelden zoals dagvlinders, nachtvlinders, kevers, bijen etc. etc. Deze soorten vormen voedselbronnen voor andere diersoorten en zorgen voor bestuiving van aanwezige struiken. Aanvoer van insecten betekent daarmee dus een grote aantrekkingskracht op tal van diersoorten.

De beoogde plannen voor de herinrichting van Zoo Veldhoven gaan:

- a) Niet fysiek gepaard met verlies aan areaal van NNB-gebied, enkel een planologische verschuiving;
- b) Gaan op den duur een positieve bijdrage geven aan meerdere soortgroepen die in de omgeving van de Zoo leven;
- c) Geeft kansen voor het breder ontwikkelen van de beoogde verbindingzones noord-zuid en oost-west gericht om zich te ontwikkelen tot een meer natuurlijk en dichter begroeid bos, waarbij beheer en aanplant van streekeigen soorten beoogd en noodzakelijk is;
- d) Behoud van ecologische kwaliteiten terplekke van het gehele terrein en de planologisch in te passen gebieden, inclusief het behoud van de quarantaine ruimte wat ten gunste komt voor zowel inheemse soorten (vleermuizen bijvoorbeeld) maar ook voor gefokte soorten. (Opm. Vooralsnog dient het gebouw vanwege het illegale karakter op termijn te worden verwijderd waardoor verstoring op het gebied plaats zal vinden)
- e) Uit het geactualiseerde onderzoek van 1 juni 2023 is ook gebleken dat er geen beschermde natuurwaarden aangetast worden en dat er eveneens geen effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden. De werkzaamheden waar de bouwactiviteiten van de woning beoogd zijn, betreft een grasland welke regelmatig gemaaid wordt en waar geen beschermde soorten voorkomen.



*Afbeelding 15: Links locatie bedrijfswoning, rechts randbegroeiing*

Voor de bouw van de woning hoeven geen bomen te worden verwijderd. De randbegroeiingen zijn sterk dichtgegroeid, waardoor er mooie groene wanden zijn naar de omgeving.

#### **4.4.2.3 Natura 2000**

Circa 1,6 km ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Binnen de begrenzing van dit Natura 2000-gebied zijn enkele beschermde natuurmonumenten opgenomen. Er zijn geen afzonderlijke natuurmonumenten in de omgeving van het plangebied gelegen.

Het Natura 2000-gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux ligt circa 4,8 km ten zuidoosten van het plangebied. Vanwege de afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand effecten als areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding, verontreiniging en verstoring worden uitgesloten. Effecten als gevolg van vermisting/verzuring door stikstofdepositie kunnen eveneens op voorhand worden uitgesloten, gelet op de planologische herbegrenzing en de permanente status van het bestaande overloopgebied voor parkeren.

De reeds in het vorige bestemmingsplan opgenomen bedrijfswoning zal naar een andere locatie worden verplaatst. Door MBH Consult BV is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd en op 13 november 2023 een rapport met berekeningen voor de bouwfase en de gebruiksfase uitgebracht. Zie hiervoor bijlage 5.

De conclusie is:

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

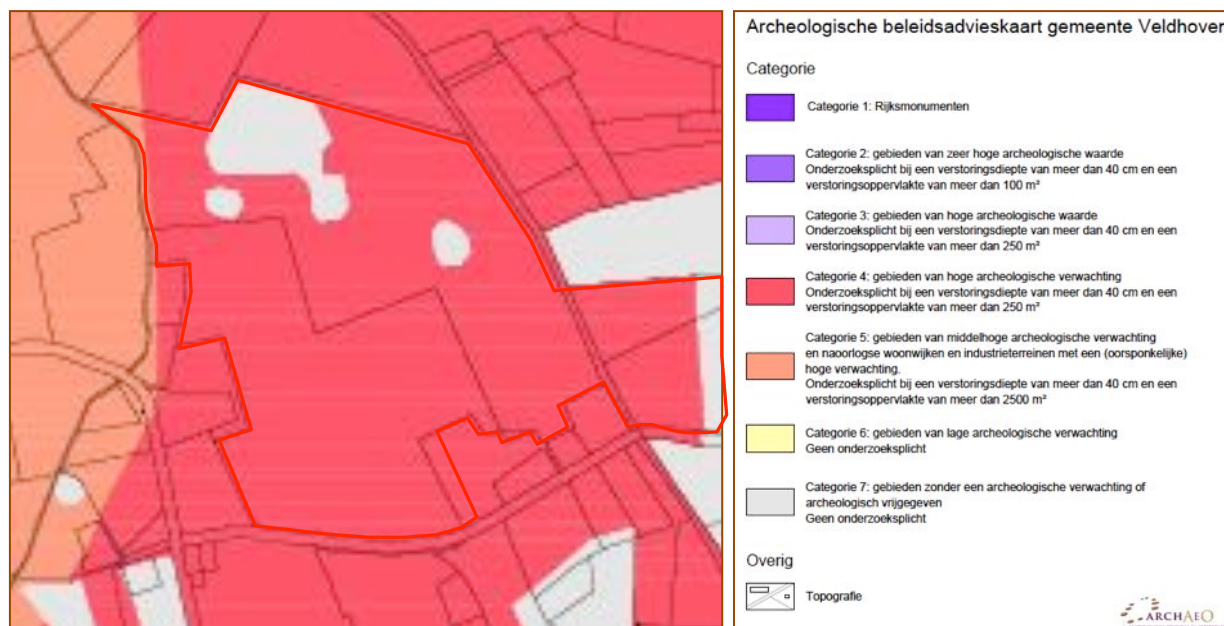
### **4.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden**

#### **4.5.1 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 bevindt zich op de beleidsadvieskaart de categorie 4: gebied van zeer hoge archeologische waarde.



Afbeelding 16: Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven 2014. De rode lijn geeft het plangebied weer.

#### Toetsing bestemmingsplan

In het plangebied komt zowel de categorie 4 als 7 voor. De laatstgenoemde categorie betreft archeologisch vrijgegeven plaatsen waarvoor ook geen onderzoeksplicht van toepassing is.

De categorie 4 is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (beleidsadvieskaart categorie 3 en 4). De dubbelbestemming kent een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden die de bodem verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (bijv. door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden).

Bij initiatieven met een bodemverstoring over een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> (Waarde - Archeologie 2) en dieper dan 40 cm beneden maaiveld is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Er geldt dus geen onderzoeksplicht als de bodemverstoring voor het op te richten gebouw of uitbreiding kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> of de diepte van de (te verwachten) bodemverstoring minder is dan 40 cm – maaiveld. Als beide ondergrenzen worden overschreden is dus wél een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Vooralsnog zal voor de bedrijfswoning geen onderzoek noodzakelijk zijn gelet op de uitgangspunten.

#### 4.5.2 Nota archeologische monumentenzorg van de gemeente Veldhoven

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

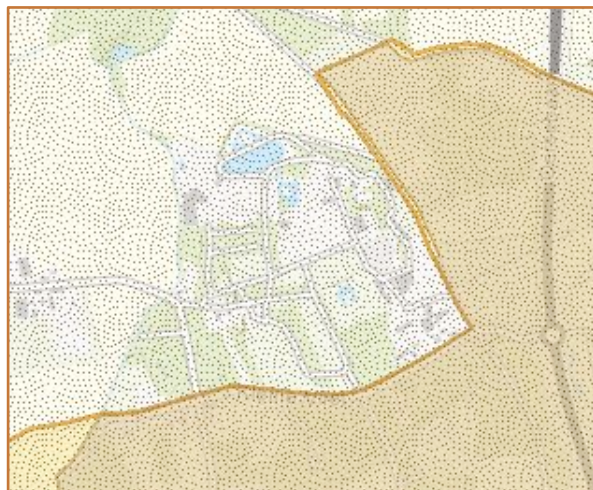


In het bestemmingsplan worden dubbelbestemmingen opgenomen. Op deze gronden is in principe verbouw en nieuwbouw van bestaande gebouwen toegestaan indien de oppervlakte niet wordt vergroot. Een nieuw gebouw of uitbreiding van een bestaand gebouw is toegestaan tot ten hoogste 250 vierkante meter en een bodemingreep van niet dieper dan 40 centimeter. Vooralnog zal de bedrijfs-woning aan de genoemde oppervlakte of diepte voldoen. Mocht in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen blijken dat dit niet het geval is zal alsdan alsnog een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In voorliggend plan is niet voorzien in extra bouw mogelijkheden.

#### **4.5.3 Cultuurhistorische waarden**

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening 2012 dienen bij ruimtelijke plannen alle cultuurhistorische waarden te worden meegewogen. Er moet rekening worden gehouden met aanwezige cultuur-historische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken.

Het gebied is een open akkercomplex tussen Oerle en Zandoerle met esdek, bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Ten zuiden van het akkercomplex ligt de buurtschap Zandoerle. De buurtschap kent relatief veel oude (langgevel) boerderijen. De vanouds aanwezige beslotenheid bij Zandoerle als gevolg van de vele, houtsingels en bosjes is grotendeels bewaard gebleven. Midden over de akker loopt de zandweg Wintelresedijk, een onderdeel van de oude landweg tussen Oirschot en Zandoerle. Er was een relatie met de omringende heidevelden en met de korenmolen op de heide bij het Huismeer. In het plangebied is sprake van weiland met langs de west- en zuidzijde jonge laanbomen. De aardkundige waarden en aardkundige monumenten in het plangebied zijn geborgd door de plaatsing van een aanduiding (dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie) op de verbeelding en de regeling die daarvoor is opgenomen in de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels. De parkeerplaats en het daaraan grenzende weiland liggen volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in cultuurhistorisch landschap. In het bedoelde weiland ligt tevens het overloopgebied voor parkeergelegenheid volgens het vorige bestemmingsplan. Met de wijziging die uitsluitend inhoudt hier een permanent karakter aan te geven, zal er feitelijk niets wijzigen dat het landschap en cultuurhistorie aantast. Het betreft eigenlijk alleen een wijziging op papier. Deze parkeerplaatsen zijn goed in het landschap ingepast en tasten de waarden in het gebied niet aan. Er treden geen belangrijke negatieve effecten op en er ontstaat daarom geen belemmering voor het plan.



*Afbeelding 17: Cultuurhistorische waardenkaart (uitsnede). Parkeerplaatsen liggen in cultuurhistorisch landschap.*

#### **4.6 Leidingen**

Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen door de beoogde ontwikkelingen in verband met de aanwezige risicovolle buisleidingen. Buiten het plangebied treden geen veranderingen op ten aanzien van de ondergrondse infrastructuur door wijzigingen in het plangebied.

#### **4.7 Verkeer en parkeren**

Het parkeerterrein ligt tegenover de ingang, aan de oostzijde van de Wintelresedijk. Deze weg sluit in zuidelijke richting aan op de Kleine Vliet/Hoogeind. Vanaf hier wordt verder ontsloten naar de Oersebaan. Deze weg maakt onderdeel uit van de Westelijke Ontsluiting Route (WOR). De Oersebaan verbindt twee van de drie hoofd oostwestverbindingen binnen Veldhoven (Oersebaan en Heerbaan) en is mede aangelegd voor een goede ontsluiting van de nieuwbouwwijk Zilverackers.

Door de voorgenomen activiteiten zal er geen extra verkeer naar de locatie komen.

Het park maakt gebruik van de bestaande parkeervoorziening met 230 plaatsen. Rekening houdende met een vanaf 2018 toenemend aantal bezoekers is in het vigerende bestemmingsplan Zoo Veldhoven het maximaal aantal bezoekers onderzocht en is gebleken dat daardoor een parkeerbehoefte ontstaat van 370 auto's. Omdat in dat geval op enkele piekdagen per jaar (de zon- en feestdagen) het risico aanwezig is dat de 230 plaatsen onvoldoende zijn is de aangrenzende wei dusdanig uitgevoerd dat deze op die piekdagen kan dienen als overloopterrein. In het weiland is een strook van 30 meter breed, evenwijdig aan en aansluitend op het bestaande parkeerterrein afgeperkt voor aanvullend 140 voertuigen. Het overloopterrein wordt ontsloten via het bestaande parkeerterrein door in de afrastering een of twee directe doorgangen naar het weiland te maken. Voorliggend plan wijzigt de situatie in die zin dat het overloopterrein op de verbeelding zal worden toegevoegd als regulier parkeerterrein.

De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat het karakter van het parkeerterrein gelijk dient te blijven en dus groen moeten worden ingericht, zonder verharding en met behoud van de huidige beplanting. Deze voorwaarden zijn in de regels geborgd.





## 5. JURIDISCH PLAN

### 5.1 Planstukken

Dit plan is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels met bijlages.

### 5.2 Toelichting op de verbeelding

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

### 5.3 Toelichting op de regels

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld. In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruik gemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. Ten behoeve van de beoogde inrichting is de nodige flexibiliteit in het plan ingebracht door middel van de opname van algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde ontwikkeling en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De omvang van de diverse functies is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn gevallen aangewezen waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waarin onder andere zijn opgenomen de antidubbeltelregel, algemene bouwregels en -afwijkingsregels;



Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

\* Hoofdstuk 1 : Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de geldende wettelijke standaarden voor bestemmingsplannen en zijn begrippen aangepast aan de Wabo.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier onder meer hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

\* Hoofdstuk 2 : Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden (voor zover van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Afwijken van de bouwregels
4. Nadere eisen
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

De bestemmingen en de regels zijn over het algemeen gelijk aan het vigerende bestemmingsplan 'ZOO Veldhoven'.

Alleen de planologische begrenzing van de gronden met de bestemming 'Bos', 'Cultuur en Ontspanning' wijzigt evenals de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' wijzigt in 'parkeerterrein'.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. Op de onderhavige situatie zijn geen grondexploitatieregels van toepassing. De ontsluiting van het perceel leidt evenmin tot kosten of voorzieningen waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing. De gemeentelijke financiën zijn hierbij dus niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer.

Van gemeentewege is een overeenkomst ten aanzien van een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente komt maar voor rekening van de initiatiefnemer. Overigens heeft de planologische wijziging dusdanig weinig impact op de omgeving dat de kans op vergoedbare planschade minimaal wordt geacht.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Initiatiefnemer heeft de vijf direct aan de grens van het plangebied wonende burens geïnformeerd over het plan en uitgenodigd om daarop te reageren. De burens hebben geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkelingen kenbaar gemaakt.

Bijgevoegd is verder een omgevingsdialog waaruit blijkt dat er ten aanzien van de direct omwonenden geen bezwaren bestaan tegen het voornemen.

### **6.3 Procedure**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn wettelijk geregeld. Tussen gemeente en verschillende instanties moet overleg over het plan plaatsvinden alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien dienen belanghebbenden de gelegenheid te krijgen om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gestart.

Het college van burgemeester en wethouders bereidt het bestemmingsplan voor en publiceren dit, ook elektronisch. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Dit volgt uit artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting. Zij wegen relevante feiten en belangen tegen elkaar af en stellen bestemmingen, regels en toelichting op, waarna zij de kennisgeving publiceren ook in de Staatscourant en elektronisch. Belangrijke partijen worden ingelicht. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) ter inzage. Iedereen kan gedurende 6 weken schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

De beantwoording door burgemeester en wethouders van de zienswijzen dient als motivering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ook gewijzigd worden vastgesteld. De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders publiceren de kennisgeving van het vaststellingsbesluit ook in de Staatscourant en elektronisch en leggen het vaststellingsbesluit en belangrijke bijbehorende stukken



(ook elektronisch) ter inzage. Er is nog een mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking en betreffende de belanghebben-den. Inwerkingtreding volgt na afloop beroepstermijn, tenzij binnen de 6 weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

#### Zienswijzen

Door de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel werden op respectievelijk 25 okto-ber 2023 en 17 oktober 2023 een reactie gegeven op het voorontwerp. De gemaakte opmerkingen werden voorzover noodzakelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van ...PM.. gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn PM zienswijzen ingediend.