

bestemmingsplan
'Maastrichterweg 255'
gemeente Valkenswaard

status: vastgesteld
datum: 29 januari 2015
projectnummer: 404691R.2001
adviseur: Rkl/Rve



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Plankarakter	2
1.3 Leeswijzer	2
2 Plangebied	3
2.1 Situering	3
2.2 Bestaande juridische regeling	3
3 Planologisch kader	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Rijksbeleid	5
3.3 Provinciaal beleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 Bestaande situatie	21
4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit	21
4.2 Bestaande functionele kwaliteit	24
4.3 Fysieke milieuwaarden	25
4.4 Historische kwaliteit	42
4.5 Milieueffect rapportage	44
5 Planbeschrijving	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Motivatie	45
5.3 Inrichtingsplan	46
5.4 Landschapsontwikkelingsplan	47
5.5 Beeldkwaliteit	48
5.6 Verkeer en parkeren	49
6 Uitvoeringsaspecten	50
6.1 Handhaving	50
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
7 Juridische regeling	52
7.1 Algemeen	52
7.2 Uitgangspunten	52
7.3 Bestemmingen	55
7.4 Algemene regels	55
7.5 Overgangs- en slotregels	56



8	Overleg en inspraak	57
8.1	Overleg	57
8.2	Inspraak	57

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1: Landschapsontwikkelingsplan

Bijlage 2: HNO-tool

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

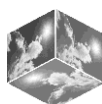
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Luchtkwaliteitsonderzoek

Bijlage 7: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8: Archeologisch onderzoek





vogelvluchtfoto huidige situatie plangebied

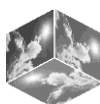
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De heer H.B.J. Jansen oefent op het perceel Maastrichterweg 255, kadastraal bekend onder Borkel sectie E, nummers 120, 452 en 485, verschillende agrarische activiteiten uit. Van oorsprong betreft het een varkenshouderij. In de loop der jaren is het bedrijfsrisico echter gespreid over verschillende andere agrarische activiteiten. Momenteel is één van de twee stallen nog ingericht voor de huisvesting van varkens. De andere stal is ingericht voor het gebruik als paardenfokkerij en manege. Ter plaatse vindt ook nog akkerbouw plaats. Tevens is ter plaatse een agrarisch nevenactiviteit aanwezig in de hoedanigheid van een winkel waarin de verkoop van landbouwproducten plaatsvindt in samenhang met een assortiment levensmiddelen ten behoeve van de inwoners van de kern Borkel en Schaft. Tot slot is hier een bedrijfswoning aanwezig.

Door de gemeente Valkenswaard is een bouwvergunning verstrekt aan de heer H.B.J. Jansen voor het bouwen van een fok- en africhtingsstal van paarden. De bruto vloeroppervlak van de fok- en africhtingsstal bedraagt 1.628 m². Gewijzigde omstandigheden hebben er toe geleid dat de heer H.B.J. Jansen de paardenhouderij, in de vorm van een fok- en africhtingsstal, gedeeltelijk wil wijzigen. Het opfokken van paarden moet mogelijk blijven. Daarnaast wordt beoogd een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege te realiseren gericht op het lesgeven en het stallen en het verzorgen van pensionpaarden. Tot slot voorziet het planvoornemen in een streekrestaurant en een kleinschalige bed & breakfast.

De gemeente Valkenswaard heeft middels een brief d.d. 8 mei 2008 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het gebruik. Ten behoeve van de wijziging dient een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderhavige toelichting voorziet in de verantwoording van het beoogde gebruik als dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege en een landwinkel.



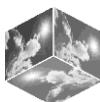
1.2 Plankarakter

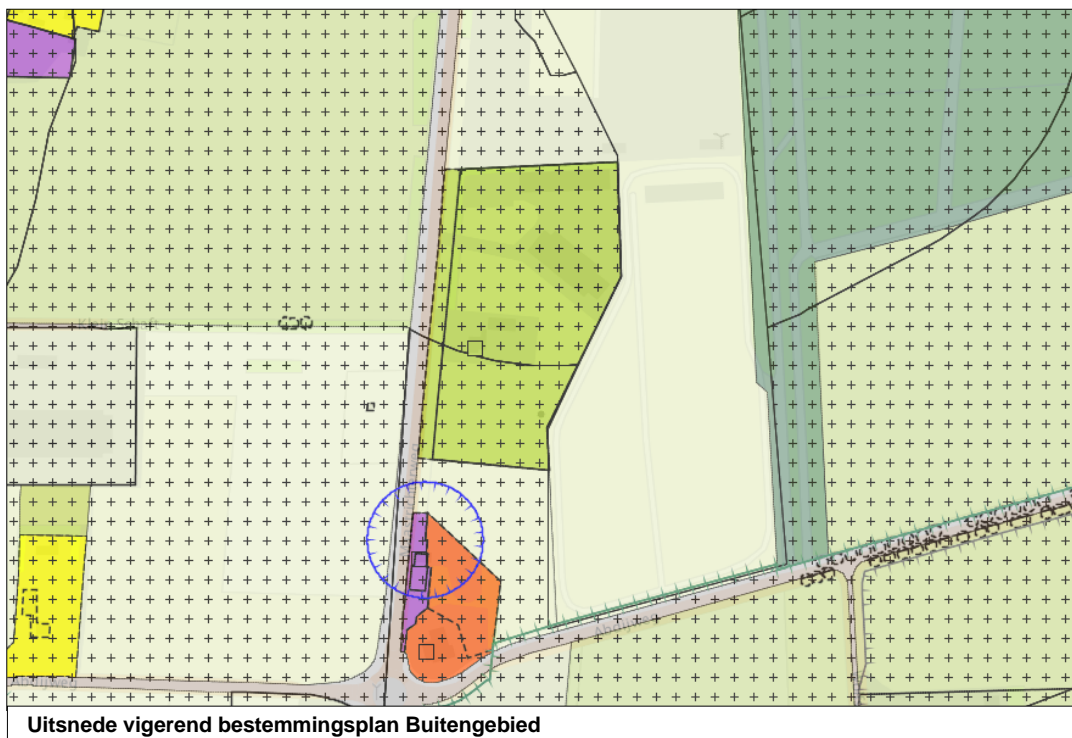
Onderhavig bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255' voorziet in het mogelijk maken van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege met restaurant en bed & breakfast in combinatie met een landwinkel. Daarmee is dit een ontwikkelingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuwe functionele inrichting van het plangebied voorzien. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan wordt het stedenbouwkundig plan beschreven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggend bestemmingsplan wordt de situering van het plangebied en de vigerende plannen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de verschillende beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief. In hoofdstuk 4 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling en de ruimtelijke- en functionele structuur. Tevens worden in dit hoofdstuk de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit beschreven. De beschrijving van het stedenbouwkundig plan volgt in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 worden de uitvoeringsaspecten nader toegelicht. In hoofdstuk 7 volgt de juridische regeling. In hoofdstuk 8 wordt de procedure toegelicht.





2 Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van het buitengebied in de gemeente Valkenswaard. Het plangebied wordt aan de noordzijde en aan de oostzijde begrensd door de gronden behorende bij de Stal Tops. Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit het eetcafé Zomerhof en een benzinstation. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Maastrichterweg en door de Abdijweg in het zuiden.

2.2 Bestaande juridische regeling

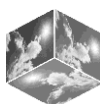
2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht. Dit bestemmingsplan is d.d. 27 juni 2013 door de raad van de gemeente Valkenswaard vastgesteld.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- 'Sport – Manege';
- 'Agrarisch'.

Ter plaatse van de bestemming 'Sport - Manege' is een manege toegestaan, mede op basis van de in 2007 doorlopen vrijstellingsprocedure. Daarnaast geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en voor het noordelijke gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

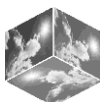


Bovendien geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is zowel de manege (bestemming Sport – Manege) als de landwinkel (maximaal 100 m²) toegestaan. Het opfokken van paarden is binnen de bestemming 'Sport – Manege' echter niet mogelijk. Daarnaast dient voor de manege ook een parkeerplaats te worden gerealiseerd. Op basis van de vigerende regeling zijn de beoogde parkeerplaatsen echter niet toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch'. Ook de beoogde bed & breakfast en het restaurant zijn in strijd met de bestemmingsplanregels. Bovendien voorziet het vigerende bouwvlak niet in voldoende mogelijkheden voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

2.2.2 Artikel 19.2 WRO

In 2007 is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen voor het wijzigen van het gebruik van de gronden en opstallen van het perceel Maastrichterweg 255 ten behoeve van het oprichten van een manege met in achtneming van het gelijktijdig beëindigen van de intensieve veehouderij. Bij besluit d.d. 8 mei 2007 heeft het college van de gemeente Valkenswaard de vrijstelling verleend. Op basis van deze vrijstelling is ter plaatse dus reeds een manege toegestaan. Deze vrijstelling is verwerkt in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.2.1).



3 Planologisch kader

3.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden zullen dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

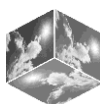
3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.



De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

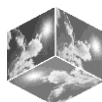
De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied of het planvoornemen van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen



die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn of een belemmering vormen voor het planvoornemen. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

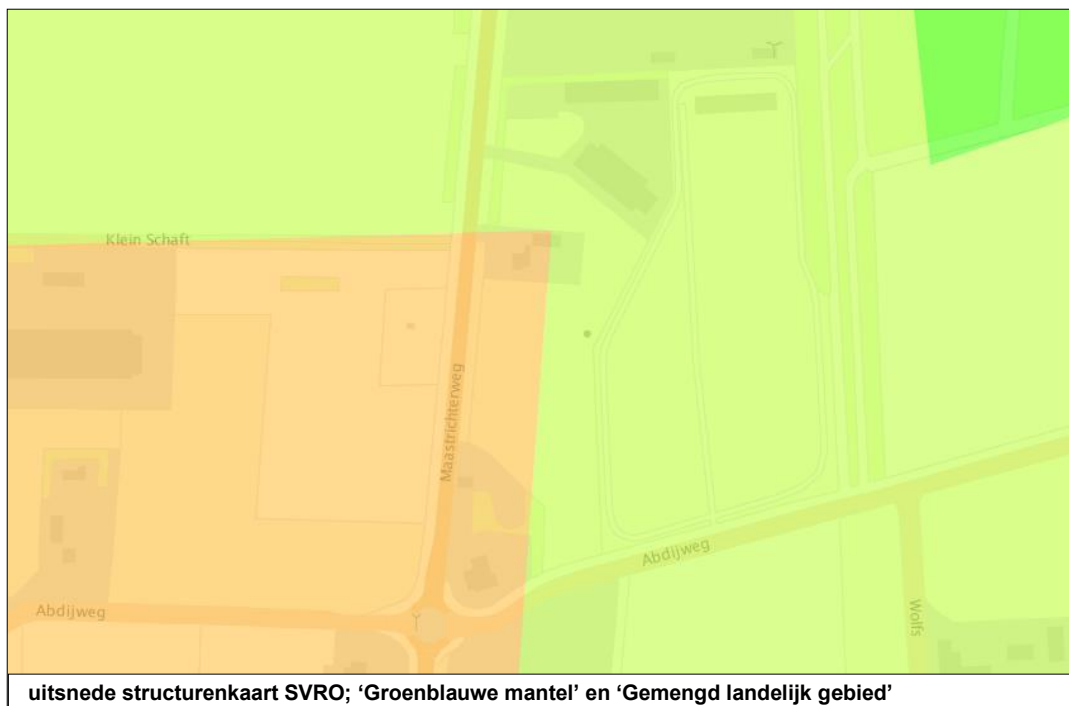
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden.

De ontwikkeling van werklocaties is belangrijk voor de economische positie van Brabant. Binnen de stedelijke structuur wordt daarvoor ruimte geboden. Het energieneutraal en klimaatbestendig ontwikkelen van woon- en werklocaties is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Binnen de stedelijke structuur is daarnaast ook ruimte nodig voor de decentrale opwekking van energie.





uitsnede structurenkaart SVRO; 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied'

De kwaliteit van de openbare en bebouwde ruimte is in toenemende mate een criterium bij het nemen van investeringsbeslissingen, zowel door de burger als door ondernemers.

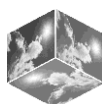
De provincie wil het volgende bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Zorgvuldig ruimtegebruik; het benutten van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan infrastructuur;
- Versterking van de kennisinnovatieve economie en economische clusters.

De provincie wil verstedelijking concentreren in de stedelijke regio's. Dit betekent dat de kernen in het landelijk gebied een lokale opvangtaak hebben voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen.

Groenblauwe mantel

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het structuurvisiegebied 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Ook de groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving maken onderdeel uit van de groenblauwe mantel.



Het beleid voor dit type gebied is voornamelijk gericht op het behouden en ontwikkelen van natuur, water (-beheer) en landschap. De versterking van binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten verdient daarbij speciale aandacht, evenals de belevingswaarde en recreatieve waarde van het landschap. Kapitaalintensieve functies zijn strijdig met de doelen die binnen dit type gebied worden nagestreefd en worden daarom beperkt.

Binnen de groenblauwe mantel wordt grondgebonden agrarisch gebruik bevorderd. Bovendien kan de agrarische sector diensten aan de samenleving bieden door middel van onder andere agrarische natuurbeheer, groen- en blauwe diensten, verbrede agrarische activiteiten en energiewinning. Voornamelijk grondgebonden veehouderij verdient de voorkeur en de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen worden gerespecteerd. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel aanwezige agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk.

Ook recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk indien deze bijdragen aan het versterken van natuur, water en landschap. Met name vrijkomende agrarische bebouwing biedt hier mogelijkheden. De groenblauwe structuur in de nabijheid van stedelijke omgeving dient voornamelijk gericht te zijn op het recreatief gebruik en beleving van de natuur-, water- en landschappelijke waarden.

In de huidige situatie is gedeeltelijk nog een varkenshouderij gevestigd. Wel is reeds een gedeelte van deze varkenshouderij gesaneerd. Na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan zullen de activiteiten met betrekking tot de varkenshouderij geheel en definitief worden gestaakt. Met de realisatie van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege wordt in ieder geval op milieuhygiënisch vlak een verbetering doorgevoerd. De manege vervangt de varkenshouderij waardoor geen sprake is van intensivering van een intensieve veehouderij maar van verbreding van het agrarische grondgebruik ter plaatse. Binnen de groenblauwe mantel is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Aangezien het planvoornemen voorziet in een dagrecreatieve voorziening, wordt aangesloten op dit beleid.

Gemengd landelijk gebied

Het plangebied is tevens gedeeltelijk gelegen binnen het structuurvisiegebied 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. De mate waarin menging plaatsvindt is afhankelijk van de aanwezige functies en de dominantie van de land- en tuinbouw. Zo kan er sprake zijn van een primair agrarisch gebied waarbij de agrarische sector dominant aanwezig is, of van een gemengde plattelandseconomie waarbinnen functies meer in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

In onderhavig geval is sprake van een gemengde plattelandseconomie. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. Binnen deze gebieden, rondom steden en dorpen, is ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich



richten op de inwoners van die kernen. In gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer gericht op ondernemen in een groene omgeving en het versterken van landschappelijke- en natuurwaarden. Indien ontwikkelingen zich voordoen dient rekening gehouden te worden met de omgeving en het versterken van de omgevingskwaliteiten. In het bijzonder geldt dit voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

De beoogde dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege wordt in onderhavig geval gerealiseerd in samenhang met andere functie in de omgeving. De manege richt zich op de inwoners van de omliggende kernen. Bovendien is de behoefte aan een dergelijke manege in deze omgeving aangetoond.

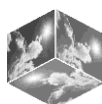
De Kempen

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied de Kempen. De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen.

De dorpen liggen veelal als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De oude zandontginningen in deze regio hebben een kleinschalig karakter met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (couliessen). Kenmerkend zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijbehorende groenstructuren. De jongere ontginningen zijn daarentegen grootschaliger en minder karakteristiek.

Het landschap van de Kempen wordt door een aantal beeksystemen (de Grote- en Kleine Dommel, de Beerze en de Reusel) doorsneden. Met name delen van de Dommel en Beerze vormen cultuurhistorisch gave beeklandschappen. Het beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Het landschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en is onderdeel van het Nationale Landschap Het Groene Woud. Hier zijn met name de bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal karakteristiek.

Het moderne landschap van de Kempen bestaat uit een landelijk gebied met een sterke menging van landbouw, natuur, wonen en recreatie. Binnen de agrarische bedrijven zit veel verschil, van intensieve veehouderij tot grondgebonden landbouw en van natuur- en landschapsbeheer tot verbrede landbouw en recreatie- of zorgboerderijen. Ook de dorpen onderling hebben zich afhankelijk van de ligging verschillend ontwikkeld. De dorpen dichtbij belangrijke routes hebben hierdoor een meer suburbaan karakter gekregen en de meer landelijke kernen zijn kleinschaliger gebleven. Door deze afwisseling en kleinschaligheid van het landschap is dit gebied dan ook aantrekkelijk als woonomgeving. Het noordoosten van de Kempen wordt daarentegen gekenmerkt door de stedelijke concentratie rondom Eindhoven. Hier komen diverse infrastructurele netwerken bij elkaar.



Binnen het gebied 'Kempen' wordt gestreefd naar:

1. Het versterken van het groene mozaïeklandschap van de Kempen;
2. Het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap;
3. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
4. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen;
5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

Het planvoornemen draagt bij aan de versterking van het groene mozaïeklandschap van de Kempen door de verbreding van de functies in het buitengebied van Valkenswaard. Daarmee wordt aangesloten bij het streefbeeld in de Kempen. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in combinatie met de landschappelijke inpassing van de manege (zie bijlage 1).

3.3.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

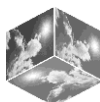
Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Met name de besluiten rondom Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Hiermee is al bij de vaststelling van de Svro in 2010 rekening gehouden en aangegeven dat als het traject voor de verduurzaming van de agrofoodsector leidt tot beleidsaanpassingen daarvoor een zelfstandig traject wordt doorlopen.

Het plangebied is op basis van de herziening nog steeds gelegen binnen het gemengd landelijk gebied waar het voor onderhavig planvoornemen relevante beleid niet is gewijzigd. Ook het beleid binnen de groenblauwe mantel is ten aanzien van onderhavig planvoornemen niet gewijzigd.

3.3.3 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is de juridische vertaling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de Verordening ruimte geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

Naast deze direct bindende regels voor gemeenten kent de verordening ook een aantal bindende regels voor burgers. Deze regels hebben betrekking op de ontwikkeling van veehouderijen en mestverwerking.





uitsnede Verordening Ruimte
'Natuur en Landschap'



uitsnede Verordening Ruimte
'Overige agrarische ontwikkeling'

Door middel van deze regels wordt voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden op het moment dat een bestemmingsplan van de gemeente nog niet is aangepast aan de Verordening ruimte.

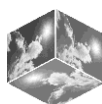
Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Agrarisch gebied.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de “bevordering ruimtelijke kwaliteit” (artikel 3.1 VR). Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



De gemeente Valkenswaard onderschrijft beide principes en heeft in dat kader bijvoorbeeld het 'Landschapsontwikkelingsplan 2011-2020' (zie paragraaf 3.4.4) opgesteld. In voorliggend plan wordt daarom met de gekozen systematiek invulling gegeven aan de Verordening ruimte, door de landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Ten behoeve van het planvoornemen is een landschapsontwikkelingsplan vervaardigd dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In dit landschapsontwikkelingsplan wordt een verantwoording gegeven ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien blijkt uit het landschapsontwikkelingsplan dat het planvoornemen bijdraagt aan de bescherming en vooral de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken voor zover zij plaatsvinden binnen de groenblauwe mantel. Middels het landschapsontwikkelingsplan vindt ter plaatse van het plangebied een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats waarmee wordt voldaan aan artikel 2.2. van de verordening.

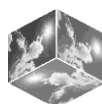
Op basis van de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is het plangebied deels gelegen binnen het besluitvlak 'Groenblauwe mantel', 'beperking veehouderij' en deels binnen het besluitvlak 'gemengd landelijk gebied'.

Groenblauwe mantel

Binnen de Verordening ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en groenblauwe structuur. De groenblauwe mantel maakt, net als het kerngebied groenblauw (ecologische hoofdstructuur), deel uit van de groenblauwe structuur. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Binnen de groenblauwe mantel vallen de beheergebieden van de EHS en groene gebieden binnen en nabij stedelijk gebied. De agrarische sector is binnen de groenblauwe mantel een belangrijke grondgebruiker. Daarnaast zijn ook bedrijven gericht op toerisme en recreatie in de gebieden aanwezig.

Het behoud en de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen zijn enkel toegestaan indien deze bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de functies of de bestaande functies respecteren. Onder bepaalde voorwaarden kunnen grondgebonden agrarische bedrijven uitbreiden.

Zoals tevens in paragraaf 3.3.1 is aangegeven is momenteel nog een gedeelte van een varkenshouderij aanwezig. Wel is reeds een gedeelte van deze varkenshouderij gesaneerd. Na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan zullen de activiteiten met betrekking tot de varkenshouderij geheel en definitief worden gestaakt. Met de realisatie van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege wordt in ieder geval op milieuhygiënisch vlak een verbetering doorgevoerd. De manege vervangt de varkenshouderij waardoor geen sprake is van intensivering van een intensieve veehouderij maar van verbreding van het agrarische grondgebruik ter plaatse. Binnen de groenblauwe mantel is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Aangezien het planvoornemen voorziet in een dagrecreatieve voorziening, wordt aangesloten op dit beleid. Bovendien wordt het geheel



landschappelijk ingepast conform het in bijlage 1 opgenomen Landschapsontwikkelingsplan.

Gemengd landelijkgebied

Het agrarisch gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, toerisme, recreatie en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw is echter de grootste ruimtegebruiker. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om dat te bepalen, binnen de bepalingen welke zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is bepaald dat integrale bestemmingsplannen voor het agrarisch gebied onderscheid dienen te maken in gebieden waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie nagestreefd wordt en gebieden waar in hoofdzaak de agrarische economie voorrang krijgt. Onder deze laatste categorie vallen onder andere de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderijen, glastuinbouwgebieden en gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. Gemeenten dienen aan te geven waar de gebieden liggen en welke mate van menging tussen functies er is toegestaan.

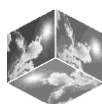
Met name de bepalingen ten aanzien van grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, onder meer over vestiging en uitbreiding, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en kassen en biomassavergisting, zijn van belang. Ten aanzien van grondgebonden agrarische bedrijven is bepaald dat deze binnen het agrarisch gebied mogen uitbreiden. Teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen zijn binnen het bouwblok toegestaan tot een maximum van 5.000 m². In de specifiek daarvoor aangewezen gebieden zijn kassen binnen het bouwblok toegestaan tot 1,5 hectare. Ook voor andere agrarische bedrijven geldt dat deze mogen uitbreiden tot maximaal 1,5 hectare. Voor intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zijn elders in de Verordening ruimte specifieke regelingen opgenomen, welke in acht genomen dienen te worden.

Het plangebied valt onder een gemengde plattelandseconomie gezien de diverse specifieke functies binnen het agrarische gebied in het buitengebied van Valkenswaard. Bovendien is ter plaatse geen sprake van een Landbouwontwikkelingsgebied of van glastuinbouwgebieden. Het planvoornemen, waarbij een dagrecreatieve voorziening mogelijk wordt gemaakt, sluit dan ook aan op het beleid dat geldt ter plaatse van het agrarisch gebied waar multifunctioneel gebruik mogelijk is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard 2012

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 2.1 van de Wro opgenomen dat het voor iedere gemeente verplicht is een vastgestelde structuurvisie te hebben. De structuurvisie kent twee doelen, namelijk enerzijds een ruimtelijk toetsings-



kader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (deel A). Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn (deel B).

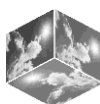
De gemeente heeft de visie (deel A) opgesteld. Hiermee geeft ze richting aan de toekomst van Valkenswaard naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan is gegeven, staat beschreven in de verschillende thema's zoals die volgen uit de toekomstvisie, namelijk bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Er is antwoord gegeven op de volgende drie vragen:

- wat is de huidige situatie?
- wat is onze ambitie?
- wat gaan we daarvoor doen?

Deze thema's kunnen echter niet los van elkaar worden gezien. Immers, de ruimte is schaars en het is van belang rekening te houden met de verschillen tussen de verschillende gebieden. Daarom is ook voor de specifieke gebieden (te weten: het stedelijk gebied, de uitbreidingen en het buitengebied) aangegeven wat de ambities zijn. Dit doet de gemeente door een onderscheid te maken in de wenselijkheid van een ontwikkeling, namelijk:

- basisbeleid: dit zijn ontwikkelingen die mogelijk moeten zijn;
- ambitie: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- kansen benutten: dit zijn ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- voorkomen: dit zijn ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen.

De mogelijkheden voor ontwikkeling in het buitengebied zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is. In natuur- en bosgebieden zijn er in de regel minder ontwikkelingen mogelijk dan in de agrarische gebieden.



Natuur- en bosgebieden

De hoofdstructuur van het buitengebied wordt bepaald door een aantal sterke dragers (in de omgeving). Dit zijn de drie beekdalen, de natuurgebieden de Malpie, de Plateaux, het Leenderbos, Grootte Heide, Philips de Jong wandelpark en de bosrijke stedelijke uitloopgebieden aan de noordrand. Voor de bossen ligt de nadruk op het versterken van de bossen en de verhoging van de ecologische waarden, bijvoorbeeld door omvorming van de vaak schrale naaldbossen tot een gemengd, structuurrijk bos van eiken, beuken en berken. Om de natuurontwikkeling verder uit te werken is een landschapontwikkelingsplan opgesteld.

Agrarische gebieden

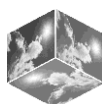
Gelet op de grote bescherming die de natuurgebieden genieten, is er geen grote groei van de aanwezige agrarische bedrijven te verwachten. Dit wil niet zeggen dat er geen potenties zijn voor de landbouwsector. Wanneer uit een toets van duurzaamheid kan worden aangetoond dat een uitbreiding van een (intensieve) veehouderij zich niet negatief verhoudt tot de omliggende gebiedswaarden, kunnen individuele bedrijven nog groeien. Uitgangspunt blijft wel dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Immers een gezond bedrijf betekent ook dat er ruimte is voor kwalitatieve aandacht van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Hiermee blijft een gebied een vitale en aantrekkelijke uitstraling behouden.

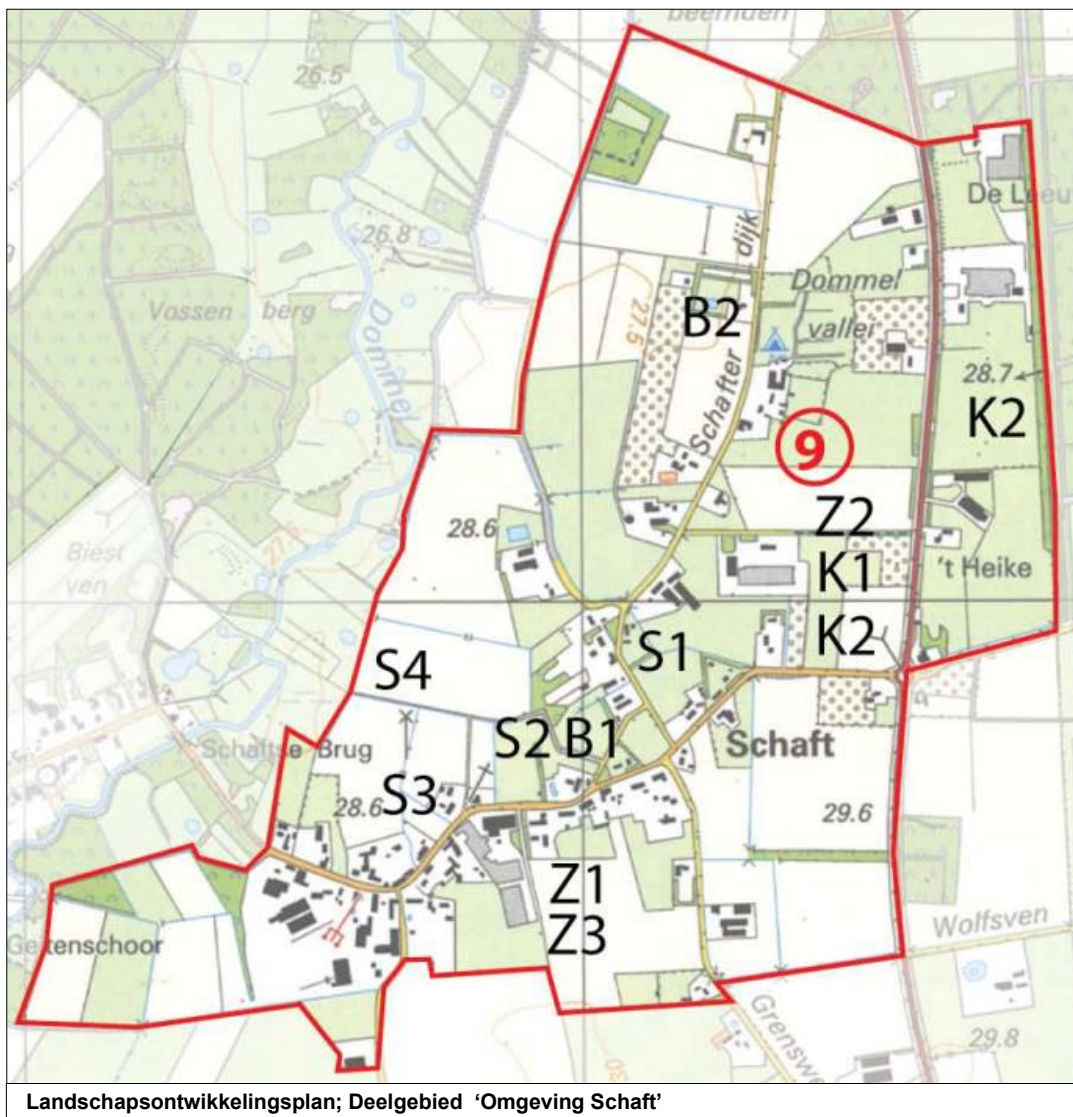
Er liggen veel kansen voor plattelandverbreding. De gemeente wil in dat kader maximale ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (verblijfsrecreatie, dagrecreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorg, kunst en cultuur). Hierdoor ontstaat er ruimte om te komen tot een breed georiënteerde plattelandseconomie.

Niet-agrarische bedrijven horen in beginsel thuis op een bedrijventerrein en dus niet in het buitengebied. Een uitzondering wordt gemaakt voor de lichtste vorm hiervan, te weten de milieucategorie 1 en 2 bedrijven. Ook hiervoor zal in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de maximale ruimte worden opgezocht. Deze ontwikkeling dient wel gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteiten. Dit vraagt bij de ontwikkeling van het initiatief, dus wel een zekere afweging.

Valkenswaard wil zich profileren met diverse recreatieve voorzieningen. Naast de voorzieningen in de bebouwde kom (winkels, horeca, sportgelegenheden) zijn er ook in het buitengebied volop recreatieve mogelijkheden, onder andere door de aanwezigheid van diverse waardevolle natuurgebieden. Doel is om deze recreatieve activiteiten in de bebouwde kom te verweven met de recreatieve activiteiten in het buitengebied. Korte en soepel te overbruggen afstanden tussen deze activiteiten zijn daarbij van groot belang: recreatie van kern tot en met buitengebied.

De ontwikkeling van nieuwe verblijfs- en dagrecreatie in het buitengebied wordt gestimuleerd. Zo kan de recreatieve betekenis verder worden vergroot door langs toeristische en recreatieve netwerkroutes horeca- en andere rustpunten te creëren.



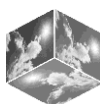


Hierbij streeft de gemeente wel naar een zekere kwaliteitsverbetering. De gemeente Valkenswaard wil onder die voorwaarde graag meewerken aan nieuwe initiatieven om zo het toeristisch-recreatieve aanbod substantieel te verhogen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege. Daarmee wordt nadrukkelijk aangesloten bij de structuurvisie van de gemeente Valkenswaard waarin wordt aangegeven dat onder voorwaarde medewerking wordt verleend aan nieuwe initiatieven om het toeristisch-recreatieve aanbod te verhogen. Aangezien het planvoornemen ook voorziet in de landschappelijke inpassing van de beoogde manege conform het in bijlage 1 opgenomen Landschapsontwikkelingsplan, wordt ook een kwaliteitsverbetering tot stand gebracht.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen, heeft de gemeente Val-



kenswaard een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de structuurvisie en met het bestemmingsplan Buitengebied. Het doel van het LOP is om bestaande landschappelijke waarden te behouden en te versterken. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaand beleid en ontwikkelingen.

In het LOP vindt een analyse plaats van sterktes en zwaktes, kansen en bedreigingen. Dit is vertaald in een visie, waarin per deelgebied 'maatregelen fysiek' en 'maatregelen beleid' worden genoemd. De 'maatregelen beleid' zijn echter vooral aandachtspunten en zijn nog niet in die mate uitgewerkt dat dit al in het bestemmingsplan kan worden vertaald, of vergt nog nadere studie. Wel zal het bestemmingsplan mogelijkheden moeten bieden voor de 'maatregelen fysiek', oftewel natuur- en landschapsontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Omgeving Schaff'. De opgave is hier om het waardevolle karakter van het kleinschalige buurtschap en de daaromheen liggende landschappen (beekdal, akkers en jonge ontginningen) te behouden.

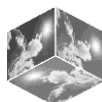
Fysieke maatregelen bestaan hier uit het versterken van de geleidelijke en groen/rood gemêleerde overgang dorp- buitengebied door het stimuleren van de aanleg van erfbeplantingen. Dit dient te gebeuren met aandacht voor het open houden van de omliggende akkers. Het planvoornemen voorziet in de landschappelijke inpassing van de manege conform het in bijlage 1 opgenomen Landschapsontwikkelingsplan en sluit daarmee aan op dit beleid.

3.4.3 Milieubeleidsplan 2012-2013 Valkenswaard

In het Milieubeleidsplan 2012-2013 van de gemeente Valkenswaard zijn de hoofdlijnen en de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het uit te voeren milieubeleid voor de periode 2011-2013 vastgelegd. De taakvelden die worden onderscheiden zijn: bodem, water, natuur en landschap, verkeer, lucht, geluid, klimaatbeleid, duurzaam bouwen, afval, externe veiligheid, vergunningverlening en handhaving, communicatie, informatie en educatie en een duurzame gemeentelijke organisatie. Per taakveld is aangegeven wat de taakstellingen zijn en op welke wijze de gemeente denkt deze doelstellingen te realiseren.

Er zijn 35 taakstellingen opgenomen. Voor het plangebied kunnen de volgende taakstellingen van belang zijn:

- zoveel mogelijk water terugbrengen in de waterkringloop. Bij inbreidingslocaties en rioolrenovaties wordt het regenwater van aangesloten verhard oppervlak binnen de gemeente afgekoppeld van het gemengde rioleringsstelsel. In onderhavige situatie is (in zowel de bestaande als nieuwe situatie) echter sprake van een gescheiden rioolstelsel.
- gebiedseigen water zoveel mogelijk vasthouden om zodoende verdroging tegen te gaan via een watertoets bij planologische processen.
- landschap: het LOP is in 2011 door de raad aangenomen. In de daarop volgende periode is het LOP goed geïntegreerd geraakt in de ruimtelijke planvorming.



Het Milieubeleidsplan sluit aan bij de principes van een duurzaam waterbeheer, zoals in het kader van de Watertoets bij onderhavig bestemmingsplan wordt betrokken. Daarnaast zal het planvoornemen voorzien in de landschappelijk inpassing van de manege conform het in bijlage 1 opgenomen Landschapsontwikkelingsplan. Voor het LOP zie de voorgaande tekst.

3.4.4 Luchtkwaliteitsplan 2009-2014

In de gemeenten Valkenswaard en Waalre is veel aandacht voor verbetering van de luchtkwaliteit. Een belangrijk streven van beide gemeenten is een algemene verbetering van de luchtkwaliteit, in het belang van de gezondheid van de burgers. Daarom hebben beide gemeenten in 2009 samen een Luchtkwaliteitsplan opgesteld. Het Luchtkwaliteitsplan brengt een aantal recente ontwikkelingen samen en beschrijft de stand van zaken ten aanzien van maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

De norm voor fijn stof wordt als gevolg van de autonome ontwikkeling in 2011 gehaald. Er zijn voor het halen van deze norm dus geen aanvullende maatregelen nodig. Voor stikstofdioxide zijn extra maatregelen nodig om de normen te kunnen halen.

Aangezien ter plaatse van het plangebied nog (deels) een varkenshouderij is gevestigd en het planvoornemen voorziet in de realisatie van een manege is er sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit is tevens aangetoond middels een luchtkwaliteitsonderzoek. Zie paragraaf 4.3.5.

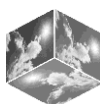
3.4.5 Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma Borkel en Schaft

In 2006 is door de gemeente Valkenswaard een Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma (hierna: IDOP) opgesteld voor onder andere de kern Borkel en Schaft. Het betreft een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om deze kleine kern in het landelijke gebied zowel sociaal, economisch als ruimtelijk, leefbaar en vitaal te houden.

De bebouwingsclusters in Borkel en Schaft liggen allen op oude bouwlanden en zijn al eeuwenlang in gebruik. Ook de ligging ten opzichte van de omgeving is vaak typerend op de randen van hoger en lager gelegen gronden.

In het provinciale beleid vallen alle clusters binnen het Regionale natuur- en landschaps-eenheid (RNLE) landschapsdeel (AHS landschap). Nieuwe initiatieven moeten de waarden in deze gebieden als geheel ondersteunen. De bouwlanden zijn relatief hoog en droog gelegen, met grondwatertrappen variërend van VI naar VII. Oude bouwlanden vormen infiltratiegebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hydrologisch neutraal worden 'gebouwd'. Het versterken van de infiltratiefunctie is daarbij belangrijk.

Een groot deel van de bebouwingsclusters (inclusief de omgeving) is als waardevol te bestempelen. Dat betekent dat in het algemeen de hergebruiksmogelijkheden vrij beperkt zijn en relatief weinig uiteenloopt tussen de linten. Toch kunnen met nieuwe economische

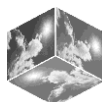


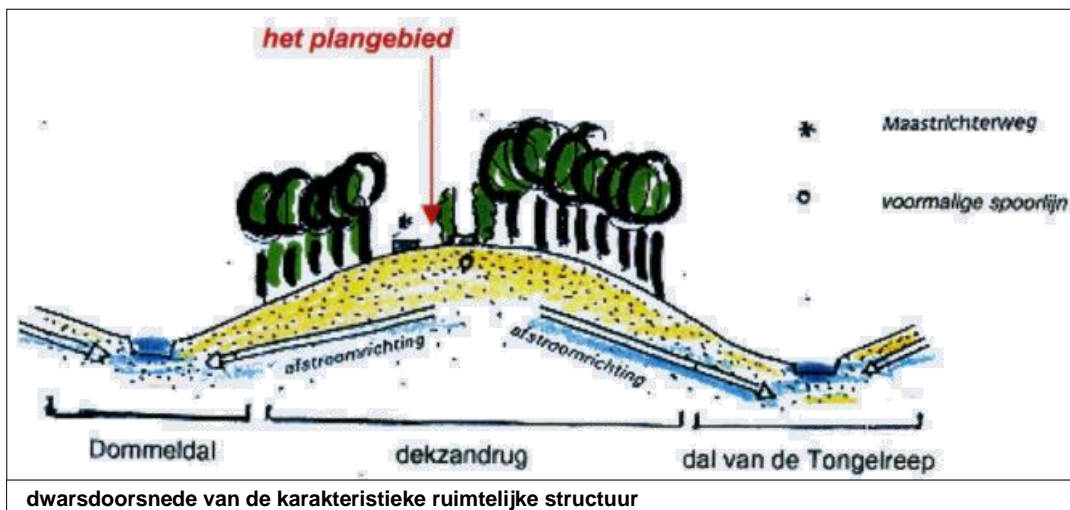
draggers gewenste transformaties in het buitengebied op gang worden gebracht. Oude stallen kunnen worden gesloopt, indien er een passende kostendrager tegenover staat.

De belangrijkste overwegingen in de navolgende visie per cluster zijn de volgende:

- a. Grootschalige recreatieve functies, waarmee zeer voorzichtig moet worden omgesprongen, zijn mogelijk in een zone rond de Schafterdijk. Hier kan een clustertje van elkaar aanvullende voorzieningen worden gerealiseerd.
- b. Borkel en Schaft is reeds voorzien van meerdere paardenhouderijen, deels van landelijke bekendheid. Er liggen kansen om deze sector uit te breiden. Borkel en Schaft kan zich met deze specialisatie sterker profileren. Om het 'cluster' sterker vorm te geven wordt ingezet op een verdere concentratie van paardenhouderijen rond de Maastrichterweg en de Schafterdijk.
- c. Niet agrarische bedrijven horen in principe niet in Borkel en Schaft, met uitzondering van kleinschalige (eenmans) bedrijfjes. Daarnaast kunnen agrarisch verwante bedrijven, zoals loonwerkbedrijf soms passend zijn. In Borkel en Schaft zijn de mogelijkheden voor deze bedrijven beperkt tot de Schafterdijk rond Schaft.
- d. Mogelijkheden voor 'rood voor groen' constructies worden geboden rond de Schafterdijk en de kernrandzone Hoeverdijk (zie paragraaf 4.2.1.).

Met name de visie onder b is van belang voor onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een paardenfokkerij en manege waarbij ook een restaurant, een bed & breakfast en een landwinkel planologisch mogelijk worden gemaakt. Het planvoornemen draagt bij aan een verdere concentratie van paardenhouderijen rond de Maastrichterweg.





4 Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

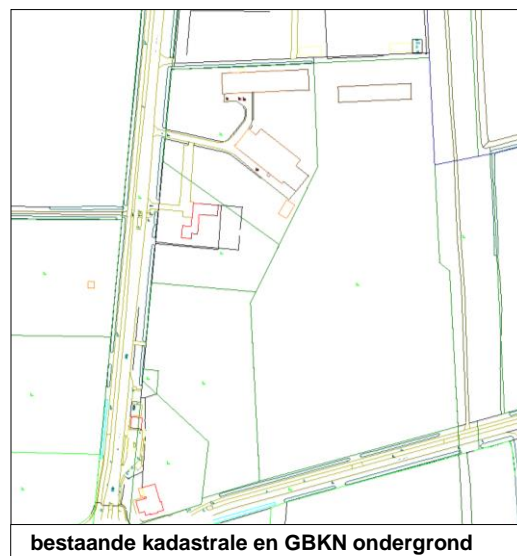
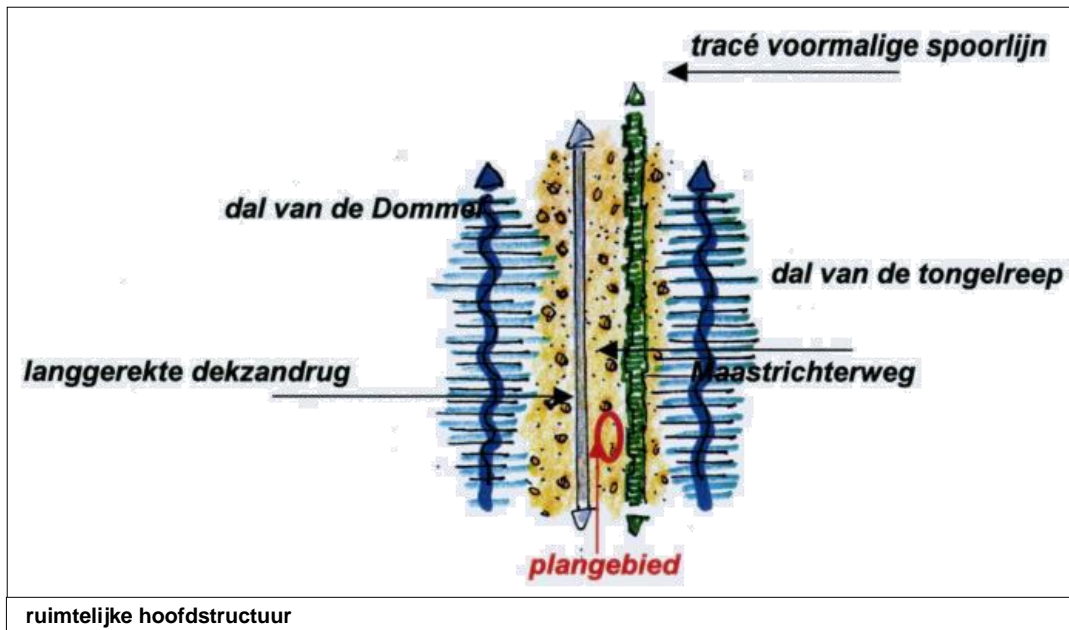
4.1.1 De ruimtelijke hoofdstructuur

Het plangebied ligt binnen de ruimtelijke structuur van het overwegend zuidnoord gerichte landschap. Immers de beide laaglandbeken (Dommel en Tongelreep) bezitten een langgestrekte zone van lage, relatief natte gronden, die worden aangeduid als beekdalgronden. De beide zones van beekdalgronden zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug van relatief hoge en droge zandgronden, lopend in een zuidnoord richting. Zowel de Maastrichterweg als het tracé van de voormalige spoorlijn Eindhoven - Hasselt vormen functioneel en ruimtelijk de ruggengraat van de dekzandrug.

De karakteristieke en plaatsgebonden dwarsdoorsnede van de dekzandrug 'Maastrichterweg' is op bovenstaande figuur weergegeven.

Geconstateerd wordt dat de Maastrichterweg, evenals het tracé van de voormalige spoorlijn, de 'natuurlijke' zuidnoord richting van de dekzandrug volgen en daarvan als lintstructuur het directe zichtbare resultaat zijn. Het plangebied, dat tussen beide lineaire structurelementen is gelegen, ligt derhalve bovenop de dekzandrug en bezit eveneens in zijn ligging en eigendomsituatie de karakteristieke langgestrekte. Eveneens wordt geconstateerd dat in het watersysteem, van lokale infiltratie en lokale kwel, de waterscheiding tussen het watersysteem van de Dommel en het watersysteem van de Tongelreep nagenoeg op het tracé van de voormalige spoorlijn gelegen is. Een en ander resulteert in de hierna volgende ruimtelijke hoofdstructuur (zie onderstaande figuur).





4.1.2 Het plangebied

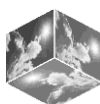
De ruimtelijke opbouw van het plangebied, binnen de ruimtelijke hoofdstructuur, ook bepaald door de randligging van het plangebied op de overgang tussen het 'het kampenlandschap' van het buurtschap Schaft en de omringende uitgestrekte heidevelden. Ter bescherming van de akkerlandcomplexen rondom de nederzetting Schaft werden bosschages en houtwallen aangebracht.

Het plangebied maakte feitelijk onderdeel uit van het uitgestrekte heideveld, begrensd door de beschermende groene wal rondom het akkerlandcomplex Schaft. De bosschage direct ten zuiden van het plangebied vormt een restant van deze beschermende groene wal. Op de historisch topografische kaart hierboven van omstreeks 1900 is goed de ligging van het plangebied te zien.





Het plangebied vormt met de aanwezige bosschage als het ware de toegangspoort vanuit de zogenoemde woeste gronden (heidevelden) naar het cultuurgebied van de nederzetting Schaft.





impressie bedrijfswoning



impressie bestaande stallen

De bebouwingsstructuur binnen het plangebied bestaat feitelijk uit tweetal elementen, namelijk:

- De bedrijfswoning en landwinkel met bijbehorende parkeermogelijkheid voor kortparkeeren;
- Een tweetal varkensstallen die een eigen ontsluiting bezitten en min of meer geïsoleerd liggen van de bedrijfswoning.

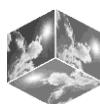
Door het geheel verdwijnen van het uitgestrekte heidegebied en omzetten hiervan in cultuurgrond, 'het jonge ontginningsgebied', verdween ook de noodzaak tot het handhaven van de beschermende houtwallen en bosschages rondom de verschillende akkerlandcomplexen behorende bij het buurtschap Schaft. Het gevolg is dat momenteel in het ruimtelijk beeld van het landschap het kenmerkende onderscheid tussen de relatief kleinschalige ruimtelijke opbouw van de landschapseenheid 'het kampenlandschap' en 'de grote open heidevelden' niet meer aanwezig is mede door het verdwijnen van de houtwallen en bosschages. Een en ander wordt bevestigd in het huidige ruimtelijke beeld van het plangebied en de directe omgeving.

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

4.2.1 Functies in de omgeving

De volgende functies zijn aanwezig in de directe omgeving van het plangebied:

- Het plangebied wordt aan de noordzijde en oostzijde begrensd door de gronden behorend bij Stal Tops. Dit betreft een internationaal paardenhouderijbedrijf en handelsstal, waarbij de fok-, africhting en de verkoop van springpaarden centraal staat. De beoogde functie sluit aan op de functies ter plaatse van Stal Tops;
- Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het eetcafé Zomerhof en een benzinestation. Het buitenterras van het eetcafé Zomerhof grenst rechtstreeks aan het plangebied;
- Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Maastrichterweg en door de Abdijweg in het zuiden;



- In de directe omgeving zijn diverse ruiterroutes in ontwikkeling of aanwezig. De manege, in samenspel met het aangrenzende eetcafé Zomerhof, vervult in dit kader een 'rustpunt' in de ruiterroutes tussen enerzijds De Malpie en de Leenderheide en anderzijds de kruisingen en aansluitingen op de Belgische ruitersporen langs de Achelse Kluis;
- In de directe nabijheid van het plangebied zijn de navolgende agrarische bedrijven gesitueerd, die van invloed zouden kunnen zijn op het plangebied:
 - Melkrundveehouderij aan de Abdijweg:
Valt onder de amvb melkrundveehouderijen sinds 19 januari 1996. Voor rundvee geldt een vast afstand van 100 meter tot stankgevoelige objecten categorie 1 en 2 (woningen). Een manege is geen stankgevoelig object. Overigens wordt opgemerkt dat de grens van 100 meter niet reikt tot aan het plangebied.
 - Paardenhouderij met enkele stuks rundvee aan de Klein Schaf:
De vergunning dateert uit maart 2001. Er zijn geen mestvarkeneenheden dus geen beoordeling op basis van aantal mestvarkeneenheden. Er gelden vaste afstanden van maximaal 100 meter ten opzichte van stankgevoelige objecten categorie 1 en 2. Een manege is geen stankgevoelig object. Overigens wordt opgemerkt dat de grens van 100 meter niet reikt tot aan het plangebied.
 - Boomkwekerij aan de Abdijweg:
Valt onder amvb akkerbouwbedrijven. Voor zover bekend geen dieren en derhalve geen stankcirkel.
 - Boomkwekerij aan de Maastrichterweg:
Valt onder amvb akkerbouw sinds februari 1996. Geen dieren bekend en derhalve geen stankcirkel.

4.2.2 *Functies binnen het plangebied*

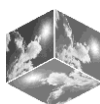
Momenteel is binnen het plangebied nog een gedeelte van een varkenshouderij gevestigd binnen 1 van de aanwezige stallen. Hiervoor is ook de milieuvergunning tot op heden nog actief. De andere stal (voorheen ook in gebruik als varkenshouderij) is in gebruik als paardenfokkerij en een manege. Binnen het plangebied vindt gedeeltelijk ook nog akkerbouw plaats. Daarnaast vindt hier een agrarische nevenfunctie plaats in de vorm van een winkel waarin de verkoop van landbouwproducten plaatsvindt in samenhang met een assortiment levensmiddelen ten behoeve van de inwoners van de kern Schaft. Tot slot is binnen het plangebied een bedrijfswoning aanwezig.

4.3 **Fysieke milieuwaarden**

4.3.1 *Water*

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het wa-



terbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21)', is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het Watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingssfeer van het Watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het Watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden.

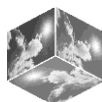
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

De Watertoets

Ten behoeve van de waterparagraaf zijn de navolgende aspecten van belang. Het gemiddeld maaiveldniveau in het plangebied ligt op NAP +28.7 m. Het verschillen ten aanzien van het verhard oppervlak in de huidige en nieuwe situatie is met behulp van onderstaande tabel in beeld gebracht.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	2.721 m ²	5.221 m ²
Terrein verharding	1.500 m ²	1.500 m ²
Onverhard terrein	23.629 m ²	21.129 m ²
<i>Totaal</i>	27.850 m ²	27.850 m ²

De wijziging van huidig naar toekomstig zal in twee fase gerealiseerd worden. Tijdens de 1^{ste} fase zal de managehal en waterretentie gerealiseerd worden. Gedurende de 2^{de} fase worden de bestaande stallen vervangen door één hal. Tijdens deze werkzaamheden zal de oppervlakteverharding aangepast worden. De toename van het verhard oppervlak draagt in totaal 2.500 m².

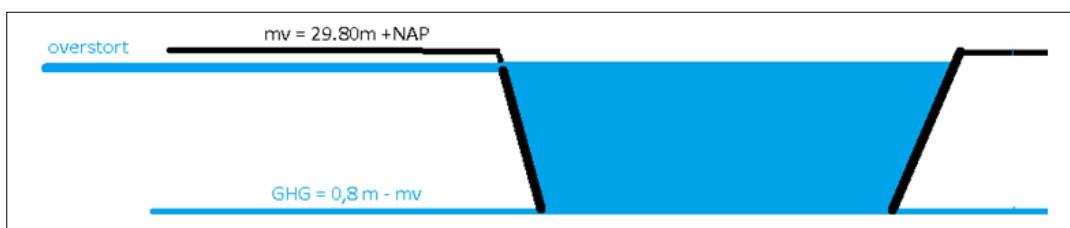




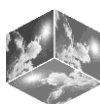
Met behulp van de HNO-tool van waterschap De Dommel is, op basis van het totaal extra verhard oppervlak, bepaald wat het te bergen en/of te infiltreren volume (T10+10%) dient te zijn (zie bijlage 2 HNO-tool). Uit de HNO-tool blijkt dat rekening dient te worden gehouden met een minimale capaciteit van 120 m³ bij een bovengrondse infiltratievoorziening. Voor een bui T100+10% geldt zelfs een capaciteit van 161 m³. De Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt 80 centimeter onder maaiveld.

De betreffende ondergrond is goed doorlatend. Het perceel bevindt zich nabij de waterscheiding van het Dommeldal en de Tongelreep. De betreffende locatie kent vanuit het verleden dan ook geen wateroverlast. Dit heeft als reden dat de bodem goed doorlatend is. De afvoer van het hemelwater kan op twee verschillende locaties afstromen richting De Dommel. Op basis van de beschikbare literatuur bedraagt de afvoercapaciteit ter plaatse van het plangebied 0.67 liter per seconde per hectare en de infiltratiesnelheid bedraagt 1 meter per dag.

Op basis van bovenstaande gegevens is de dimensionering van de bovengrondse infiltratievoorziening nader uitgewerkt. De infiltratievoorziening krijgt een oppervlak van 200 m² (25 bij 4) een talud van 1:1 en een hoogte (diepte) van 1,2 meter.



Het plangebied is voldoende groot om een bovengrondse infiltratievoorziening van 200 m² te realiseren op eigen terrein. Het hemelwater wordt afgekoppeld, waarbij door de bovengrondse infiltratievoorziening een natuurlijke waterberging op eigen terrein ontstaat voor het op te vangen hemelwater.



4.3.2 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten "ernstige vervuilingen" in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

Onderzoek

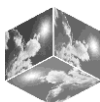
Ter plaatse is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, documentnr: 1211/1114/RV-01, juli 2013). De complete rapportage bij dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna is een samenvatting opgenomen.

Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. Op basis van het vooronderzoek is de volgende deellocatie onderscheiden waarvan aangenomen wordt dat de bodem verontreinigd kan zijn geraakt:

A. bovengrondse dieseltank met pomp.

Het onderzoek van deze verdachte deellocatie en het overige terreindeel is uitgevoerd conform de NEN 5740 (januari 2009).

Uit de analyseresultaten blijkt dat dat bovengrond over het algemeen licht verontreinigd is met cadmium en zink. Ter plaatse van deellocatie A (dieseltank met pomp) is de grond tot 1 m-mv licht verontreinigd met minerale olie. Laatstgenoemde verontreiniging is te relateren aan de aanwezigheid van de dieseltank. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is.



Het instromend grondwater in de zuidwesthoek van de locatie is sterk verontreinigd met cadmium, koper en zink. Het grondwater op het overig (benedenstroomse) deel van de locatie is plaatselijk licht verontreinigd met zink, cis + trans-1,2-dichlooretheen en tetrachlooretheen.

De oorzaak van de sterke grondwaterverontreiniging met zware metalen is onbekend. Mogelijk is er een relatie met de diffuse grondwaterverontreiniging met zware metalen in De Kempen, maar een (lokale) bron kan niet worden uitgesloten. Gezien het verontreinigingsbeeld zal een eventuele bron ten zuiden van de onderzoeklocatie gelegen zijn. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bron op de onderzoekslocatie zelf. Een nader onderzoek naar de grondwaterverontreiniging op de locatie zelf wordt daarom niet zinvol geacht.

De oorzaak van de lichte grondwaterverontreiniging met cis + trans-1,2-dichlooretheen en tetrachlooretheen is eveneens onbekend. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren, met uitzondering van het verontreinigd grondwater in de zuidwesthoek, geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor voorgenomen bestemmingswijziging en eventuele afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen. Bij ontrekken van verontreinigd grondwater, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwputbemaling, dient rekening te worden gehouden met de regels uit de Waterwet en de Wet bodembescherming.

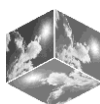
Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Indien meer dan 50 m³ verontreinigde grond wordt ontgraven, geldt hiervoor een meldingsplicht bij het bevoegde gezag inzake de Wet bodembescherming, i.c. de Provincie Noord-Brabant. Hierop zijn uitgezonderd de situaties zoals beschreven in het Besluit overige niet-meldingsplichtige gevallen bodemsanering.

4.3.3 Flora en fauna

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.



Regelgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is vastgelegd. Natuurbeschermingswet 1998. Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

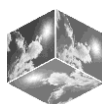
De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen. Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de



schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Onderzoek

Ter plaatse is in het kader van het planvoornemen een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Tritium, documentnr: 1211/114/RV-01, 4 februari 2014). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Doel van het onderhavige onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang, gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS.

Het onderzoeksgebied is naast de Ecologische Hoofdstructuur en op circa 700 meter afstand van een Natura 2000 - gebied gelegen. De aard en de beperkte omvang van de ingreep maakt dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden. Na afronding van de eerste fase zal de bestaande varkenshouderij beëindigd zijn.

Een wijziging van een varkenshouderij naar een relatief kleine manege bestaande uit twee paardenstallen, een buitenbak, een Bed and Breakfast (B&B), winkel, restaurant, terras en parkeervoorzieningen zal naar verwachting leiden tot een afname van de uitstoot van ammoniak. Gezien het vorenstaande is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn met uitzondering van het konijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren (konijn) en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels binnen of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden zoals



bijvoorbeeld de bouw van een paardenstal en restaurant niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve grote aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd in fase 1. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

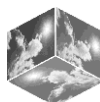
Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

Voorafgaand aan de sloop van de twee varkensstallen (fase 2) zal er een nieuwe quick scan flora en fauna worden uitgevoerd waarbij deze stallen onder andere geïnspecteerd worden om de mogelijke geschiktheid danwel aanwezigheid van vleermuizen te bepalen. Een eventueel vervolgonderzoek naar vleermuizen vindt na vaststelling van het bestemmingsplan plaats. Indien er verblijfplaatsen van vleermuizen worden aangetroffen zijn er binnen het plangebied en binnen het bouwplan/nieuwe inrichting van het plangebied voldoende mogelijkheden aanwezig voor het treffen van mitigerende maatregelen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het ophangen van de juiste vleermuizenkasten. Vanuit het aspect ecologie zijn er derhalve geen beperkingen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.



Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Eindconclusie

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven.

- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

4.3.4 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

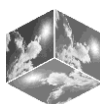
Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaaï;
- spoorlawaaï;
- industrielawaaï;
- vliegtuiglawaai.

Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuw geluidgevoelig object. Het is dan ook niet noodzakelijk om te onderzoeken of het planvoornemen wordt beïnvloed door geluidsbronnen. Wel dient inzichtelijk gemaakt te worden of de ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de geluidbelasting ter plaatse van bestaande geluidgevoelige objecten in de omgeving.



Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Tritium, doc. Nr: 1211/114/RV-02, 11 juni 2013). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

In verband met de wijziging van een varkenshouderij naar een manege op de locatie Maastrichterweg 255 te Valkenswaard is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de verkeersbewegingen ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe manege met restaurant en winkel. Uit de resultaten van het onderliggende akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De berekende etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 40 dB(A) op de zijgevel van de woning aan de Maastrichterweg 265. Dit is volgens de gebiedstypering "landelijk gebied" een aanvaardbare grenswaarde voor het geluidniveau op de woning.
- Met betrekking tot het maximale geluidniveau (L_{Amax}) kan gesteld worden dat in de nieuwe situatie het maximale geluidniveau 47 dB(A) in de nachtperiode bedraagt op de zijgevel van de woning Maastrichterweg 265.

Er kan gesteld worden dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de geluidbelasting terug te dringen zijn maatregelen aan de bron niet mogelijk, eveneens maatregelen in de overdrachtsweg zijn niet mogelijk of wenselijk.

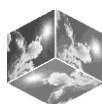
Het type geluid (rijden personenauto's en dichtslaan autoportieren) is een gebiedseigen geluid, waardoor deze minder als hinderlijk zal worden ervaren. Een gebiedsvreemd geluid wordt namelijk sneller als hinderlijk ervaren, waardoor sneller (dus bij lagere geluidniveaus) een slecht woon- en leefklimaat ontstaat. De woning aan de Maastrichterweg 265 betreft de bovenwoning van het café "Zomerhof". Met betrekking tot het totale geluidniveau op de woning kan geen onderscheid gemaakt worden of het geluid afkomstig is vanuit de eigen inrichting of vanuit de manege.

In de situatie zoals beschreven in deze rapportage, kan worden gesteld dat na realisatie van de parkeervoorzieningen voor de nieuwe manege met restaurant en winkel te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect industrielawaai vormt derhalve geen belemmering om de beoogde bestemmingsplanwijziging toe te staan.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.



Regelgeving

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

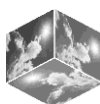
In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m².

Wanneer projecten wel in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

In het akoestisch onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.3.4 is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen.

De voertuigbewegingen betreffen enkele bewegingen, dus een personenwagen resulteert in twee voertuigbewegingen. Voor het langparkeren wordt uitgegaan van 250 vervoersbewegingen in de dagperiode, 140 in de avondperiode en 20 in de nachtperiode. De vervoersbewegingen worden evenredig verdeeld over de parkeerplaatsen. Voor het kortparkeren wordt uitgegaan van 120 vervoersbewegingen in de dagperiode, 26 in de avondperiode en 10 in de nachtperiode. De bestaande parkeerplaatsen worden in het onderzoek niet meegenomen, echter uitgangspunt is wel dat door bezoekers ook gebruik wordt gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen aan de noordzijde van het terrein.

Op basis van de NIBM-tool (versie 16 april 2013) wordt geconcludeerd dat het aantal extra voertuigbewegingen Niet van Betekende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.



Onderzoek

Ter plaatse is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd voor de realisatie van de manege (Tauw, kenmerk: N001-4456380SSW-pla-V01-NL, 23 mei 2006). Het luchtkwaliteitsonderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd. De conclusie uit het onderzoek luidt als volgt.

Wanneer de bestemming van het bedrijf van intensieve veehouderij in een paardenfokkerij overgaat, zal dit een reductie van de stofemissie tot gevolg hebben. Naar schatting zal de jaarvrucht respirabel stof (deeltjesfractie PM_{5}) afnemen van 48,8 kg/jaar naar 3,4 kg/jaar, met een reductiepercentage in de orde van 95 %. De jaarvrucht PM_{10} zal naar schatting afnemen van 244 kg/jaar naar 10,5 kg/jaar, met een even groot reductiepercentage van 95 %.

Wanneer in de meest ongunstige situatie de dieren gedurende het gehele jaar binnen verblijven, zullen de jaarvruchten PM_{5} en PM_{10} toenemen tot 4,7 kg/jaar respectievelijk 14,8 kg/jaar, een reductiepercentage dat beter is dan 90 %. De reductie van de stofemissie zal hoofdzakelijk worden veroorzaakt door de afname van het aantal dieren van 800 naar 55. Op basis van emissiefactoren zal de emissie van respirabel stof (PM_{5}) sterker afnemen dan geschat op basis van het aantal dieren. De emissie fijn stof PM_{10} zal juist minder afnemen, omdat PM_{10} stofemissie van een paard groter is geschat dan van een vleesvarken.

De schatting van de emissiefactoren voor paarden en veulens kan niet met representatieve metingen worden onderbouwd, daarom is het verstandig minimaal een onzekerheidsmarge van 100 % in acht te nemen. Voor PM_{5} 6,8 in plaats van 3,4 kg/jaar en voor PM_{10} 21 in plaats van 10,5 kg/jaar. Zoals blijkt zal ook dan de verandering van de bestemming een reductie van de stofemissie tot gevolg hebben.

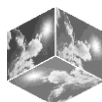
4.3.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitoefening.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.



In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

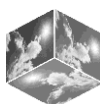
De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Plangebied

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave van VNG 'bedrijven en milieuzonering'. De beoogde manege wordt in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten.

Een manege valt conform de VNG-publicatie onder milieucategorie 3.1. Voor dergelijke bedrijven geldt een indicatief aan te houden grootste afstand van 50 meter in verband met geurhinder. Ten aanzien van de aspecten stof en geluid dient een afstand van 30 meter aangehouden te worden. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van circa 70 meter van de nieuwe inrichtingsgrens (Maastrichterweg 269). Ter plaatse van de adressen Maastrichterweg 263 en 265 (a) zijn geen gevoelige objecten aanwezig. Gezien deze ruime afstand zijn er geen milieugevoelige objecten die hinder zullen ondervinden van de manege.

Aan de Maastrichterweg 249 is Stal Tops gevestigd. Deze eigenaar van deze stal is voornemen om het aantal stallen uit te breiden. De uitbreiding van deze stallen zal conform het vastgestelde bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' en het daarbij behorende inrichtingsplan (bijlage 6 bij dat bestemmingsplan), ten oosten van onderhavig plangebied plaatsvinden. De afstand van de nieuwe stallen van Stal Top tot de woning binnen het plangebied bedraagt circa 95 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter tot milieugevoelige bestemmingen.



Jurisprudentie uit het verleden biedt handvatten om te beoordelen in hoeverre we in onderhavige situatie te maken hebben met 'Geurgevoelige objecten'. Jurisprudentie geeft aan dat een werkplaats of kantoor dat wordt gebruikt door 5 of meer werknemers, gedurende 8 uur per dag en 5 dagen per week als vergelijkbaar met wonen kan worden beschouwd. Klanten van een (winkel)bedrijf verblijven doorgaans zo kort (enkele minuten tot een uur) dat deze niet bij de beoordeling van geurgevoeligheid worden betrokken. Wanneer deze klanten langer verblijven (casus restaurant), dan kan dit wel een argument zijn om het gebouw als geur- gevoelig te beschouwen. Uit de jurisprudentie is te interpreteren dat het zal moeten gaan om 15 of meerdere klanten.

Gelet op de jurisprudentie en in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij voldoen gebouwen op deze recreatieve voorzieningen vaak niet aan het criterium "permanent of daarmee vergelijkbaar gebruik". Voorgesteld wordt onderstaande dag- en verblijfsrecreatieve gebouwen als niet-geurgevoelig te bestempelen:

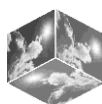
- Gebouwen op seizoensbedrijven met daadwerkelijke sluiting gedurende ten minste 3 maanden per jaar;
- Gebouwen op bedrijven, die maximaal 4 dagen per week open zijn;
- Gebouwen op bedrijven met openingstijden van gemiddeld minder dan 8 uren op een dag.

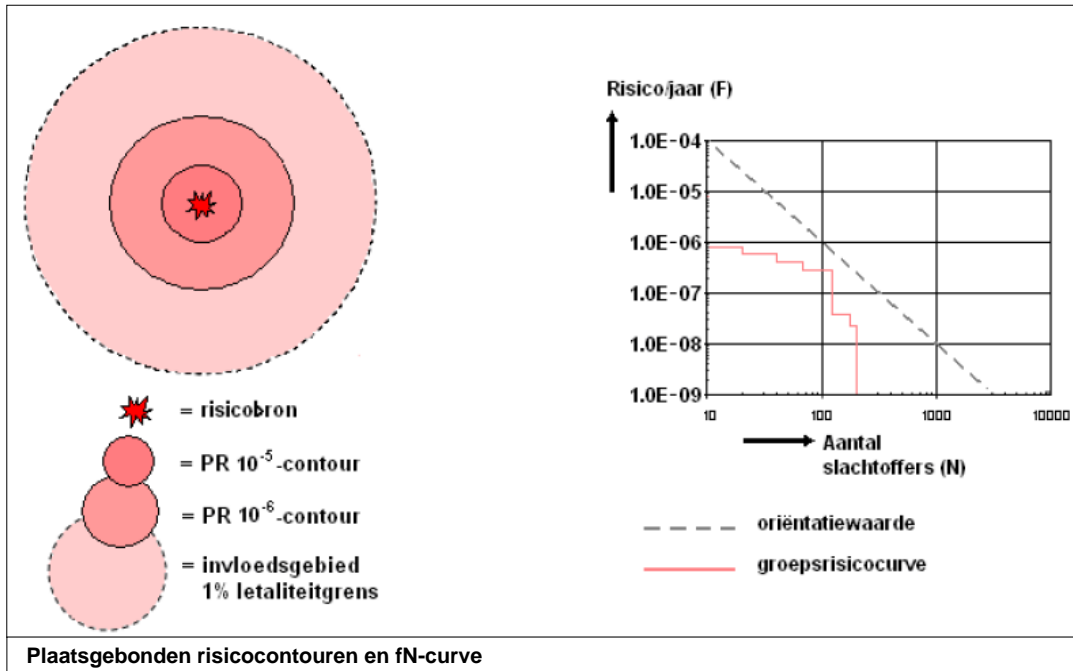
Het gebruik van gebouwen voor dagrecreatie is doorgaans wisselend. Bepaalde recreatieve voorzieningen worden het hele jaar door gebruikt, gedurende hele dagen en meerdere dagen per week. Gebouwen behorende bij dergelijke recreatieve voorzieningen zijn als geurgevoelig te bestempelen vanwege het intensieve gebruik. Dit geldt niet zonder meer voor recreatieve gebouwen met extensiever gebruik.

Om de geurgevoeligheid van dagrecreatieve gebouwen te beoordelen moet op eerste plaats worden gelet op de richtlijnen die hierboven zijn meegegeven voor "Recreatieve gebouwen met wisselende openingstijden". Voor dagrecreatieve activiteiten met langere openingstijden wordt daarnaast in de richtlijnen hieronder rekening gehouden met het aantal werkzame personen en het aantal dagrecreanten.

In de volgende situaties worden dagrecreatieve gebouwen als geurgevoelig bestempeld:

- gebouwen waar gedurende de openstelling meer dan 5 personen, inclusief vakantiekrachten, 5 dagen in de week en 8 uur per dag werkzaam zijn (= gelijktijdig aanwezig);
- gebouwen waar gedurende de openstelling en minimaal 5 dagen per week meer dan 15 dagrecreanten gelijktijdig aanwezig zijn.
- onderstaande dagrecreatieve gebouwen kunnen derhalve als niet geurgevoelig bestempeld worden, ongeacht de verblijfsduur:
 - gebouwen waar gedurende de openstelling minder dan 5 werknemers, inclusief vakantiekrachten, werkzaam zijn (= gelijktijdig aanwezig);
 - gebouwen waar gedurende de openstelling minder dan 15 dagrecreanten gelijktijdig aanwezig zijn.





Gezien bovenstaande richtlijnen wordt een bed & breakfast niet beschouwd als geurgevoelig object aangezien hier niet meer dan 5 dagen gerecreëerd zal worden door meer dan 15 personen. Aangezien binnen het restaurant wel meer dan 15 personen gedurende de openstelling aanwezig kunnen zijn, wordt dit wel bestempeld als geurgevoelig object. De afstand van de nieuwe stallen van Tops tot het beoogde restaurant is echter ongeveer 88 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden afstand van 50 meter.

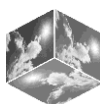
4.3.7 Externe veiligheid

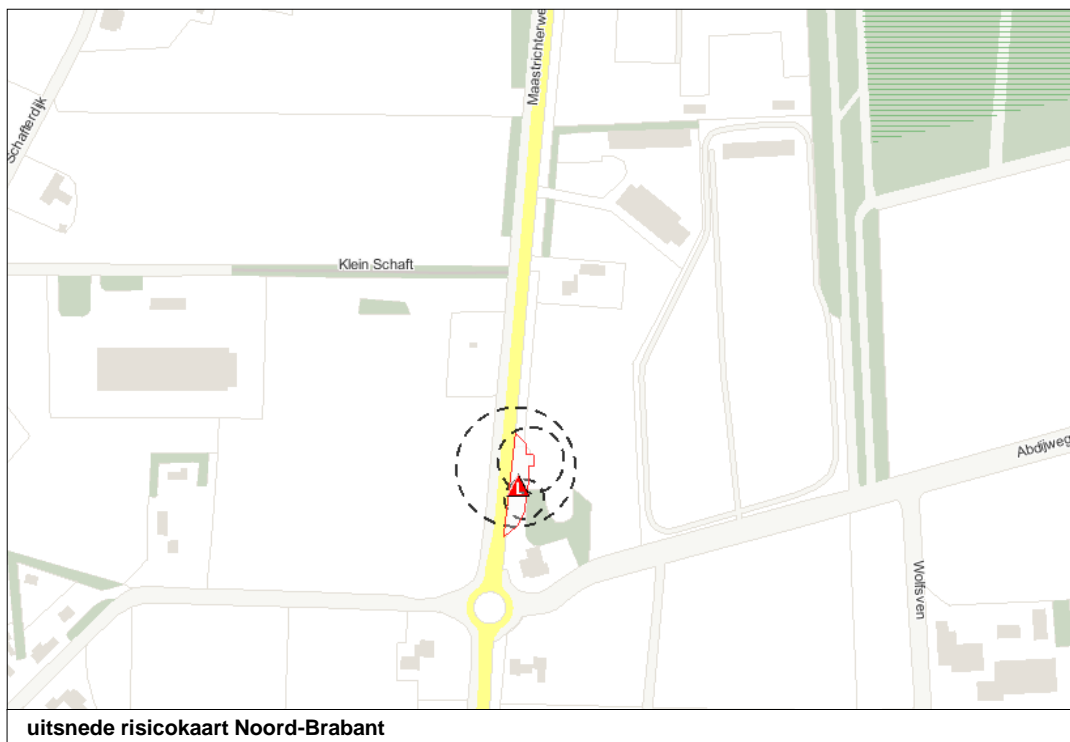
Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen. Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object.

Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in bovenstaande afbeelding.





Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

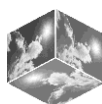
Regelgeving

Besluit externe veiligheid

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het 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 projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico is advies gevraagd en ontvangen van de regionale brandweer.

Plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant wordt geconcludeerd dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen binnen de risicocontour 10-6 contouren van het vulpunt van de LPG-installatie en van het LPG-reservoir van het tankstation aan de Maastrichterweg 263. Onderzocht is in hoeverre deze risicocontouren van invloed zijn op het planvoornemen

Onderzoek

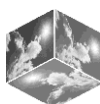
Voor enkele ontwikkelingen rondom het LPG-tankstation aan de Maastrichterweg is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de externe veiligheid (Tauw, projectnr: 4616229, 15 februari 2010). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

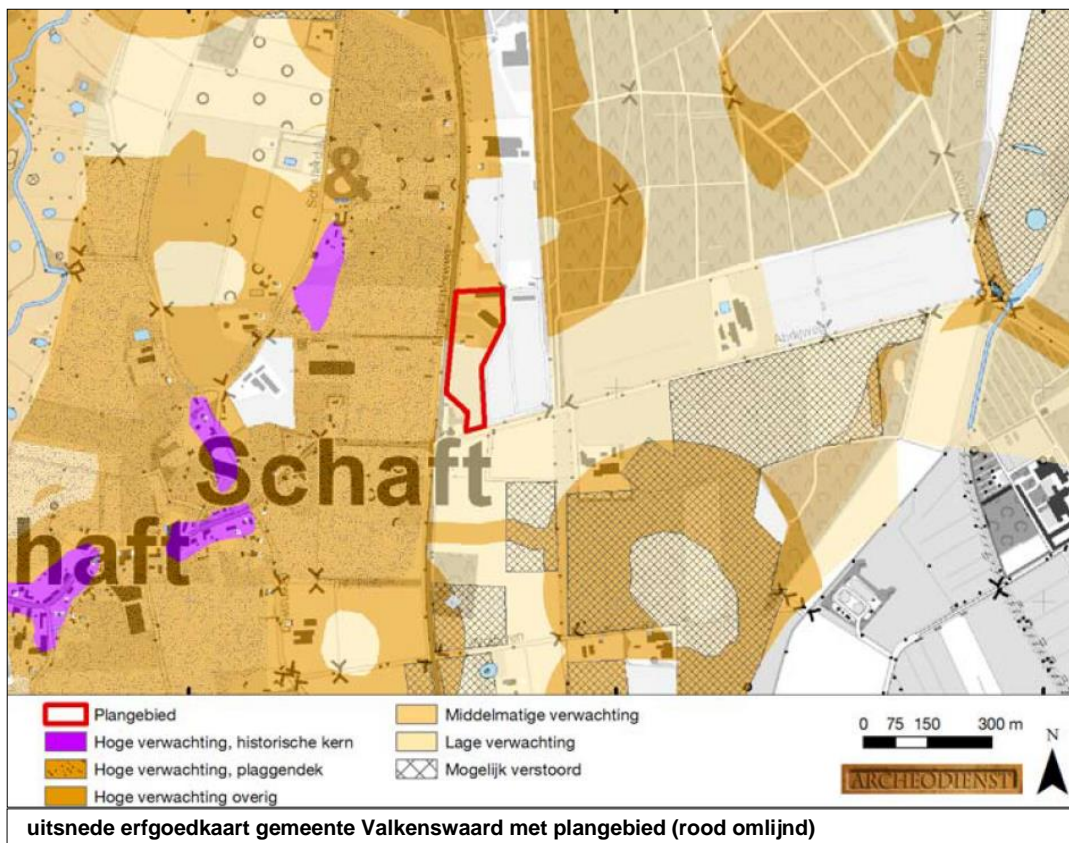
In het onderzoek is het groepsrisico van het LPG tankstation aan de Maastrichterweg te Valkenswaard bepaald in de huidige situatie en in de geplande situatie. De geplande situatie houdt rekening met verschillende ontwikkelingen van drie bedrijven (waaronder de manege) in de omgeving. Het groepsrisico ligt in zowel de huidige situatie als met de geplande ontwikkeling onder de oriëntatiewaarde. Door de geplande ontwikkeling neemt het groepsrisico toe ten opzichte van de huidige situatie. In het onderzoek is specifiek ingegaan op de gevolgen van de realisatie van de manege voor het groepsrisico. Het blijkt dat de ontwikkelingen bij de manege de voornaamste oorzaak van de stijging van het groepsrisico is. De toename is echter beperkt en het groepsrisico blijft ruim beneden de oriëntatiewaarde.

Deze toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden door het bevoegd gezag.

4.3.8 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke belemmeringen wel / niet aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.





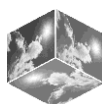
4.4 Historische kwaliteit

4.4.1 Archeologie

Volgens de erfgoedkaart van de gemeente Valkenswaard ligt het noordelijke deel van het plangebied (ca. 1,6 ha) in een hoge archeologische verwachtingzone. In deze zone geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte groter dan 30 cm beneden maaiveld en een te bouwen oppervlakte groter dan 500 m². Het zuidelijke deel van het plangebied (ca. 1,4 ha) ligt in een lage verwachtingszone. Hier is onderzoek alleen vereist als het plangebied groter is dan 2,5 ha.

Voor de realisatie van de manege zullen verschillende werkzaamheden plaatsvinden. Voorafgaand aan de nieuwbouw zullen eerst de bestaande stallen in het noordelijke deel van het plangebied worden gesloopt. In het noordoostelijke deel van het plangebied zal een paardenstal worden gebouwd met een oppervlakte van ca. 2.500 m². Ten westen daarvan zal een buitenbak worden aangelegd.

Tussen de buitenbak en de bedrijfswoning wordt parkeergelegenheid gecreëerd. Ten zuidoosten van de bedrijfswoning zal een paardenstal met een oppervlakte van ca. 1.800 m² worden gebouwd. Aan de zuidkant wordt hier een restaurant en winkel met een totale oppervlakte van 400 m² aan vast gebouwd. Hier zal ook een terras worden aangelegd met een rij parkeerplaatsen. Ten westen van deze paardenstal en direct ten zuiden van de bedrijfswoning zal een waterberging worden uitgegraven. In het zuiden van het plangebied zal nog een parkeerterrein voor lang parkeren worden gerealiseerd.



De bodem zal door de geplande graafwerkzaamheden voor meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld worden verstoord. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen daarbij verloren gaan. In dat kader is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeodienst, 31 mei 2013). De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. De conclusie luidt als volgt.

De natuurlijke ondergrond bestaat in het algemeen uit matig siltig, matig fijn dekzand. Daaronder zijn plaatselijk fluvioperiglaciale afzettingen aangetroffen, die bestaan uit leemlagen en/of scherp aanvoelend, slecht gesorteerd, matig fijn zand. In het dekzand zijn oorspronkelijk podzolgronden ontwikkeld. De natuurlijke podzolgrond is in het hele plangebied verstoord danwel geheel verdwenen. Plaatselijk is nog een restant van een Bs-horizont aangetroffen. Het oorspronkelijke bodemniveau is afgedekt met een subrecente, humeuze bovengrond.

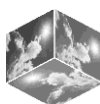
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor het noordelijke deel van het plangebied opgesteld voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Aangezien de podzolgrond grotendeels is verstoord of zelfs geheel verdwenen, is de hoge verwachting naar laag bijgesteld. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een nederzetting. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Late-Middeleeuwen (tot in de 13 e eeuw) naar laag bijgesteld. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor nederzettingen uit de Late-Middeleeuwen (vanaf de 14 e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Aangezien op basis van het onderzoek in het plangebied geen archeologische resten meer worden verwacht, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht het onderzoeksbureau een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst BV erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard), die vervolgens een selectiebesluit neemt.



4.4.2 *Cultuurhistorie*

In of nabij het plangebied komen geen cultuurhistorische monumenten voor. De Maastrichterweg zelf wordt op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid als historische lijn met een 'redelijk hoge waarde. Het planvoornemen voorziet echter niet in wijzigingen van deze weg en heeft dan ook geen gevolgen voor dit cultuurhistorisch element.

4.5 **Milieueffect rapportage**

4.5.1 *Doelstelling en (wettelijk) beleidskader*

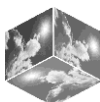
Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. 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 MER 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 moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.5.2 *Conclusie milieueffectrapportage voor bestemmingsplan*

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan blijkt dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.



5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een dagrecreatieve voorziening in de vorm van een manege met restaurant en bed & breakfast inclusief de positieve bestemming van de bestaande landwinkel. Daarnaast wordt het plangebied ingezet voor het bouwen van een fok- en africhtingsstal voor paarden. Hier worden paarden opgefokt en getraind.

5.2 Motivatie

Aan de motivatie tot wijziging van het bestemmingsplan en de noodzaak van een manege ligt mede de navolgende overwegingen ten grondslag:

- a. in de wijde omtrek (met name de kernen Borkel en Schaft en Valkenswaard) is door het stoppen van de manege te Zeelberg, géén manege met een overdekte rijhal beschikbaar is. Met name de Hippische vereniging Sint Servatius met circa 80 leden uit de kernen Valkenswaard, Dommelen, Borkel en Schaft, is daarmee in de wintermaanden op hoge kosten gekomen omdat een binnenmanege ver buiten Valkenswaard gehuurd moeten worden. De Hippische vereniging beschikt wel over een buitenmanege maar niet over een binnenmanege. Een en ander wordt bevestigd door de Federatie van Nederlandse Rijscholen. Immers de Federatie constateert dat In Valkenswaard een tekort is aan professionele paardensportfaciliteiten;
- b. het perceel Maastrichterweg 255 maakt, conform het ontwerp reconstructieplan Boven-Dommel, onderdeel uit van een gebied met de aanduiding 'intensief recreatiegebied';
- c. de uitermate gunstige ligging van het perceel Maastrichterweg 255 in het officiële routenetwerk van ruiterroutes (Malpie en Belgische ruiterspaden), waarbij het op korte afstand gelegen tracé van de voormalige spoorlijn Eindhoven - Hasselt een centrale plaats inneemt. De beoogde doelgroep van de manege en het stallen en verzorgen van pensionpaarden maakt met name gebruik van de aanwezigheid van ruiterroutes. De bedoeling is dat uitsluitend de functie van het gebouw ten behoeve van de fok- en africhting van paarden, conform de verleende bouwvergunning, wordt gewijzigd in een bedrijfsvoering gericht op een manege en het stallen en verzorgen van pensionpaarden. Tegelijkertijd met het oprichten van de manege is reeds het fokzeugenbedrijf beëindigd en is de stal met fokzeugen beschikbaar gekomen voor het stallen van paarden. Zodra onderhavig bestemmingsplan in werking treedt, zal de laatste varkensstal worden gesaneerd en ontstaat een aanzienlijke milieuwinst ten opzichte van de voormalige situatie. Wel zal ten behoeve van het restaurant en de winkel een stuk aangebouwd worden. Dit betreft een uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de verleende bouwvergunning. De aanbouw is gezien de reeds aanwezige bebouwing, het inrichtingsplan en de landschappelijke inpassing, zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk aanvaardbaar.

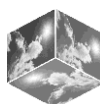




5.3 Inrichtingsplan

De nieuwe inrichting van het plangebied voorziet in een aantal bepalende elementen:

1. Het bestaande woonhuis wordt gehandhaafd;
2. Bestaande stallen (2.300 m²) aan de noordzijde van het plangebied worden gesloopt;
3. Er wordt een nieuwe manege gebouwd van circa 1.800 m²;
4. Er zal een restaurant worden gerealiseerd à 300 m² en de landwinkel van 100 m² zal gehandhaafd blijven maar zal binnen dezelfde bebouwing als het restaurant worden ondergebracht;
5. Er zal een prieltje worden gebouwd;



6. Een nieuwe rijhal van circa 2.500 m² zal worden gebouwd;
7. Een nieuwe buitenbak zal worden aangelegd.

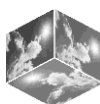
Op bovenstaande afbeelding is het een en ander verbeeld. De nieuwe manege zal landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 5.4). De nieuwe inrichting van het plangebied voorziet voorts in een geheel eigen en herkenbare ontsluitingsweg voor de manege die het karakter krijgt van een oprijlaan/stoeterij. Aan de oprijlaan worden enkele parkeerterreinen gesitueerd. Het grootste parkeerterrein is echter aan de zuidzijde van het plangebied gesitueerd. Middels de oprijlaan worden de verschillende gebouwen en functies met elkaar verbonden. Hiermee wordt een eenheid in de verscheidenheid gecreëerd. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een ruiterspad aangelegd.

5.4 Landschapontwikkelingsplan

Voor de ontwikkeling van het terrein van Manege Kluijzerheide aan de Maastrichterweg 255 is een Landschapontwikkelingsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing en versterking van de voorgenomen ontwikkelingen. Het complete Landschapontwikkelingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Het is de ambitie de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied middels het landschapplan op een gebiedseigen wijze in te passen in de omgeving. Verscheidene maatregelen zullen worden genomen om het plangebied landschappelijk te verbinden met de directe omgeving en hiermee een positieve bijdrage te leveren aan de landschapsstructuur rondom de Maastrichterweg. Het betreft hier de landschappelijke inpassing van permanente voorzieningen ten behoeve van het bedrijven van een publieksgerichte Manege met fok en africhtingsruimtes.

Binnen plangebied worden concreet de volgende maatregelen genomen:

- Het uitgangspunt van de visie is het landschappelijk betrekken van het plangebied bij de omgeving van de Maastrichterweg. Het plangebied zal dan ook zoveel mogelijk open gehouden worden en waar mogelijk open gemaakt worden aan de zijde van de Maastrichterweg. De entrees zullen geaccentueerd worden met bomenlanen waarbij de oost-west richting de belangrijkste lijnrichting in het ontwerp is. Verder zullen enkele bijzondere punten in het plan met extra aandacht uitgewerkt worden.
- De nieuwe opstallen worden landschappelijk ingepast middels beplantingstroken. In fase 2 zullen ook de bestaande varkenstallen worden geamoveerd en vervangen worden door een nieuwe rijhal (wedstrijd formaat) met stalling die iets verder van de Maastrichterweg af zal komen te liggen. Door het verwijderen van 2 grote varkensstallen zal de indruk ontstaan dat het bebouwd oppervlak minder groot wordt op het totale terrein.
- Er wordt een waterberging aangelegd die het hemelwater zal opvangen en laten irrigeren in het grondwater. Het erf zal worden opengesteld voor publiek. Dit heeft het voordeel dat het huidige wandelpad/ruiterspad hetgeen komt van de Malpie wat uitkomt op de Maastrichterweg kan worden doorgetrokken over het perceel en daarna weer aansluiten kan op de route van de Abdijweg. Wandelaars en fietsers kunnen daardoor de drukke rotonde op de Maastrichterweg bij het Zomerhof mijden. Deze rotonde is zomers erg druk met alle soorten verkeer wat vaak tot gevaarlijke situaties aanleiding kan geven.





Voor de groenvoorziening worden de volgende bomen en planten gebruikt:

- Laanbeplanting – bomen 52 stuks
- Hoogstam fruitbomen 11 stuks
- Laanbeplanting – knip- en scheerheg: 720 stuks
- Beplanting- struweelbeplanting 630 stuks

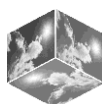
Voor de inrichting wordt gekozen voor inheems plantmateriaal, maatvoering gaat uit van een directe kwaliteitsverbetering middels groot plantmateriaal. Op de volgende pagina is het ontwerp weergegeven. Een uitwerking en nader beschrijving van het Landschapsonwikkelingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting

In de planvorming is rekening gehouden met vigerend beleid, gebiedskenmerken (Kempen), omgeving plangebied en gebruik van het terrein. Binnen deze kaders is er een voorstel gemaakt voor de realisatie van inrichtingsmaatregelen binnen het gebied. De maatregelen sluiten concreet aan bij de aanwezigheid van de landschappelijke elementen zoals bomenlanen en bosschages op de aangrenzende percelen en openbaar gebied.

5.5 Beeldkwaliteit

De nieuwe bebouwing op het terrein dient samen een geheel te vormen met de reeds aanwezige bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt hierbij opgebouwd uit natuurlijke, warme materialen in combinatie met meer moderne elementen, zoals glazen puien en erkers. Deze moderne elementen worden echter functioneel toegepast en zijn visueel ondergeschikt aan de meer traditionele bebouwing. De hoofdmassa's van de bebouwing bestaan over het algemeen uit één of twee lagen met kap.

De gevels hebben een open en rustig karakter en zijn in massa en/of materiaal geled opgebouwd om de (over het algemeen relatief grote) gebouwen qua schaal te verkleinen. Deze schaalverkleining wordt benadrukt door een zorgvuldige detaillering van, indien toegepast, horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, latieren en plinten. De overgangen van de gevels naar de dakvlakken dienen te worden voorzien van een goed gedimensioneerd boeiboord of overstek.



5.6 Verkeer en parkeren

5.6.1 Verkeer

Het plangebied is voor autoverkeer ontsloten vanaf de Maastrichterweg en vanaf de Abdijweg. Vanaf De Abdijweg wordt een toegangsweg gerealiseerd waardoor zowel de parkeerplaatsen alsmede de manege, het restaurant en de winkel toegankelijk zijn. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal er nauwelijks een wijziging in de verkeersstromen ontstaan. De bereikbaarheid van de locatie is daarom niet in het geding.

5.6.2 Parkeren

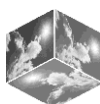
Parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden aangelegd. De gemeente Valkenswaard hanteert parkeernormen voor het centrum, schil centrum en rest bebouwde kom. De normen zijn vastgelegd in de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard, versie 19 oktober 2008. In deze beleidsnota is een kaart opgenomen waarin staat voor welke gebieden de verschillende normen gelden. Op basis van deze kaart wordt geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen in een gebied waar parkeernormen gelden. Om de benodigde parkeercapaciteit in de nieuwe situatie te kunnen toetsen, worden daarom de CROW kentallen gehanteerd uit de ASVV. In de CROW parkeer kentallentabel zijn verschillende functies opgenomen met bijbehorende parkeerkecijfers. Voor het plangebied zijn parkeerkecijfers relevant voor de functie als manege, winkel en restaurant:

Kentallen	Min	Max	Per
Niet stedelijk, buitengebied			
Manege	0,3	0,5	Box
Winkels	3	4,5	100 m ²
Restaurant	14	16	100 m ²

Voor onderhavig planvoornemen is het op basis van de ASVV dan ook noodzakelijk om ten behoeve van de manegefunctie (60 boxen) minimaal 18 parkeerplaatsen te realiseren.

De winkel is maximaal 100 m² groot. Hiervoor worden dan ook 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het restaurant heeft een oppervlakte van 300 m² waarmee het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor deze functie neerkomt op 42.

In totaal is het dus noodzakelijk om op eigen terrein 65 parkeerplaatsen te realiseren. Aangezien er in de bestaande situatie voor de winkel reeds 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn en aangezien deze parkeerplaatsen behouden blijven, zijn er nog maar 53 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het planvoornemen voorziet in de aanleg van 76 nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de parkeernormen.



6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

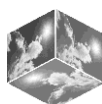
Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd. Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden.

Op basis van een risico-analyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen.



4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- en of gebruiksregels worden overtreden.

Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc..

Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

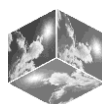
6.2.1 Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer en zullen middels een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

6.2.2 Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer sluiten.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan)-ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.



7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

7.2 Uitgangspunten

7.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

7.2.2 Planonderdelen

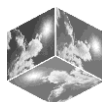
Het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van onderhavig bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

7.2.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen (Artikel 1) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar



zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

7.2.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hoewel niet ieder bestemmingsartikel alle elementen hoeft te bevatten, ziet de opbouw van de bestemmingsregels er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving;
- 2 Bouwregels;
- 3 Nadere eisen;
- 4 Afwijking van de bouwregels;
- 5 Specifieke gebruiksregels;
- 6 Afwijking van de gebruiksregels;
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een werk;
- 9 Wijzigingsbevoegdheid;
- 10 Specifieke procedureregels.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen. Daarnaast voorzien de bouwregels in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.



Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijking van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

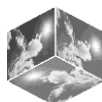
Conform artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

Afwijking van de gebruiksregels

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestem-



mingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

7.3 Bestemmingen

7.3.1 Sport – Manege

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Sport – Manege'. Daarmee worden de beoogde manege en de overige ondergeschikte activiteiten mogelijk gemaakt. Naast de manege wordt in deze bestemming namelijk ook het opfokken van paarden, horeca uit de categorie 2, detailhandel en een verblijfsaccommodatie planologisch mogelijk gemaakt.

De bebouwing van de bestaande bedrijfswoning, de nieuwe paardenstallen, het restaurant, de landwinkel, de bed & breakfast en de paardenbakken (buitenbakken) is opgenomen binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn de gronden tevens bestemd voor de noodzakelijk inritten, parkeervoorzieningen en overige bijbehorende functies.

7.4 Algemene regels

7.4.1 Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

7.4.2 Algemene bouwregels

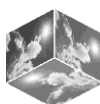
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

7.4.3 Algemene gebruiksregels

Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld bordelen en erotische massagesalons niet mogen voorkomen. Voor de begrippen prostitutiebedrijf en seksinrichting wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

7.4.4 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen voor bijvoorbeeld de vrije windvang van molens of de veiligheidszone van LPG-tankstations.



7.4.5 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel. Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

7.4.6 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht genomen moeten worden, zijn daarbij aangegeven.

7.4.7 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingsregels en bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van een omgevingsvergunning is al bij wet geregeld.

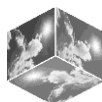
7.5 Overgangs- en slotregels

7.5.1 Overgangsrecht

In de regels wordt het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening..

7.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel conform de SVBP2012 opgenomen. In deze slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.



8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept bestemmingsplan aan de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel toegestuurd.

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 6 september 2013 gereageerd. De brief is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. In de reactie wordt ingegaan op de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimte beleid relevant zijn. De provincie had enkele opmerkingen die in onderhavige toelichting zijn verwerkt.

Waterschap De Dommel heeft ook middels een brief d.d. 31 juli 2013 gereageerd. De brief is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Naar aanleiding van de reactie heeft nog overleg plaatsgevonden. Met name paragraaf 4.3.1 is naar aanleiding van de reactie en conform het gevoerde overleg, aangepast.

8.2 Inspraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening heeft ten behoeve van onderhavig planvoornemen geen inspraak plaatsgevonden.

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen tegen het plan indienen.

