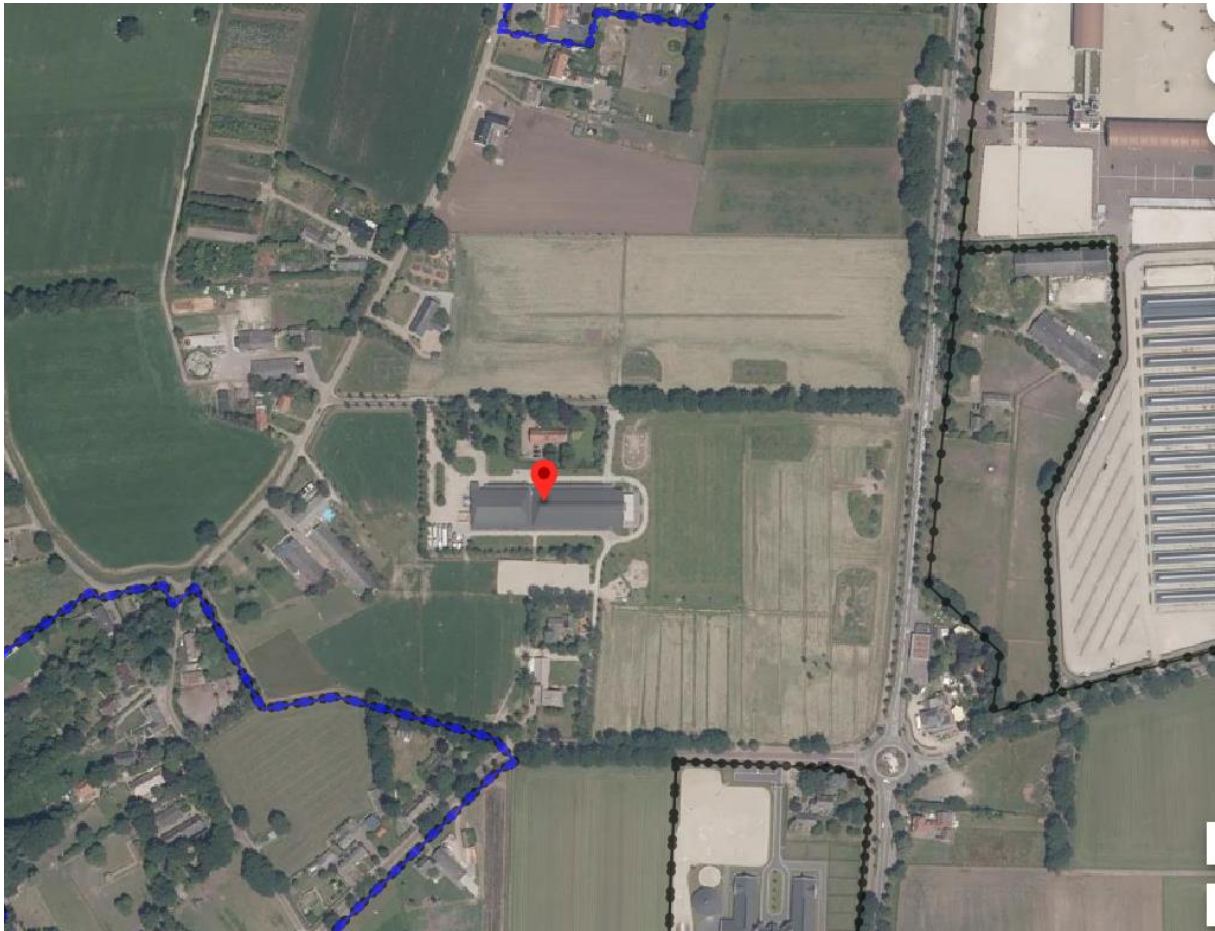


# **Toelichting bestemmingsplan**

## **Paardensportcentrum Exell Equestrian**

IMRO NL.IMRO.0858.BPKleinSchaft5-ON01



Kadastrale gegevens Gemeente : Valkenswaard  
Sectie : E  
Nummers : 87, 88, 482, 483, 599, 603, 604, 716 en 782  
Opgesteld door : Arvalis  
Referentie : 2023/190059-001

## Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie .....	6
1.1. Aanleiding en doel .....	6
1.2. Ligging en begrenzing .....	6
1.3. Leeswijzer .....	7
2. Planbeschrijving .....	8
2.1. Huidige situatie .....	8
2.2. Beschrijving plangebied en omgeving .....	9
2.3. Vigerend bestemmingsplan en ontwikkeling .....	10
2.4. Gewenste situatie .....	11
2.4.1. Hippisch Sportcomplex .....	11
2.4.2. Locatie gebonden horeca .....	15
2.4.3. Huisvesting grooms .....	16
2.4.4. Gezondheidscentrum voor paarden met kantoor .....	17
2.4.5. Gastenverblijven .....	18
2.4.6. Vergroting woning .....	18
2.4.7. Bestaande woonbestemmingen Abdijweg 7 en Abdijweg 9 .....	19
3. Beleidskader .....	20
3.1. Inleiding .....	20
3.2. Europees beleid .....	20
3.2.1. Europese Kaderrichtlijn Water .....	20
3.3. Rijksbeleid .....	20
3.3.1. Nationale omgevingsvisie .....	20
3.3.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	21
3.3.3. Ladder duurzame verstedelijking .....	22
3.4. Provinciaal beleid .....	22
3.4.1. Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' .....	22
3.4.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....	23
3.4.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) .....	24
3.4.3.1. Inleiding .....	24
3.4.3.2. Beleidskader .....	24
3.4.4. Moratorium geitenhouderijen .....	28
3.4.5. Waterwet .....	28
3.5. Gemeentelijk beleid .....	28
3.5.1. Structuurvisie Valkenswaard .....	28
3.5.2. Erfinrichtingsplan .....	29
3.5.3. Erfgoedbeleid .....	29
4. Omgevingsaspecten .....	30

4.1.	Beoordeling noodzaak m.e.r.-notitie .....	30
4.2.	Bodem .....	35
4.3.	Bedrijven en milieuzonering.....	35
4.4.	Geur.....	37
4.5.	Luchtkwaliteit .....	37
4.6.	Gezondheid .....	38
4.7.	Geluid .....	39
4.8.	Externe veiligheid.....	40
4.9.	Kabels, leidingen en overige belemmeringen .....	41
4.10.	Cultuurhistorie en archeologie.....	41
4.10.1.	Cultuurhistorie .....	41
4.10.2.	Archeologie .....	41
4.11.	Flora en Fauna .....	42
4.11.1.	Gebiedsbescherming .....	42
4.11.2.	Soortenbescherming.....	43
4.11.3.	Stikstof.....	43
4.12.	Landschappelijke inpassing.....	43
4.13.	Waterparagraaf.....	45
4.13.1.	Voorgenomen activiteit .....	47
4.14.	Mobiliteit en parkeren .....	47
5.	Uitvoerbaarheid en procedure .....	49
5.1.	Economische haalbaarheid.....	49
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	49
6.	Juridische planopzet .....	50
6.1.	Inleiding.....	50
6.2.	Toelichting op de verbeelding .....	50
6.3.	Toelichting op de regels .....	50

## **Bijlage(n)**

Bijlage 1 – Omgevingsdialoog

Bijlage 2 – Besluit Wet Natuurbescherming

Bijlage 3 – Vooronderzoek bodem NEN 5725

Bijlage 4 – Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Bijlage 5 – Quick scan Flora en Fauna

Bijlage 6 – Situatietekening

Bijlage 7 – Landschappelijke inpassing

# 1. Beschrijving bestaande situatie

## 1.1. Aanleiding en doel

Paardensportcentrum Exell Equestrian B.V. wenst haar activiteiten aan Klein Schaft 5 te Valkenswaard uit te breiden. Exell Equestrian B.V. is een toonaangevend bedrijf dat gespecialiseerd is in het menen van paarden met 4-span. Initiatiefnemer is meervoudig wereldkampioen op dit onderdeel. In dit plan wordt naast de locatie Klein Schaft 5 ook de locatie Abdijweg 7-9 meegenomen welke eigendom is van paardensportcentrum Exell Equestrian B.V.

Het doel is om onderstaande punten in één nieuw bestemmingsplan te regelen.

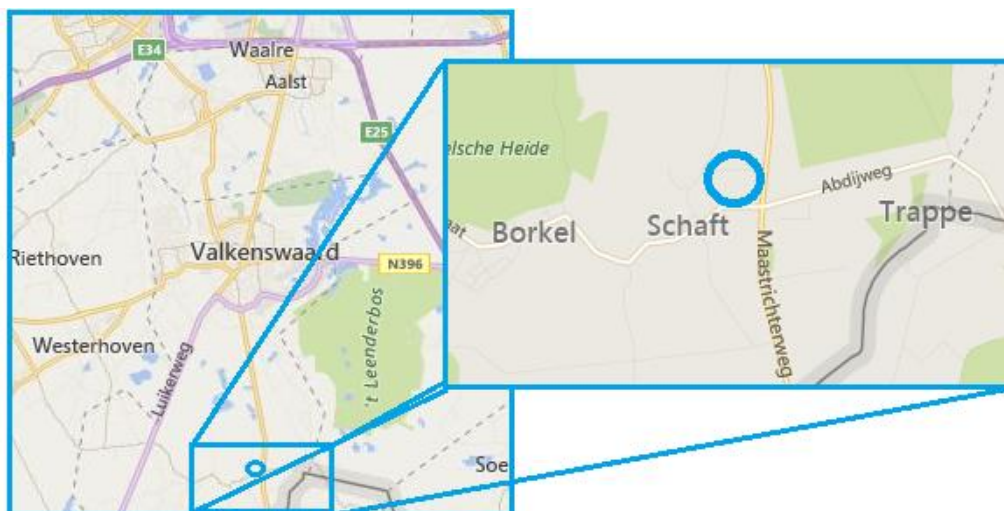
1. Het bouwvlak op de locatie Klein Schaft 5 (zie de verbeelding) aan te merken als enkelbestemming 'Sport - Hippisch Sportcomplex', waarbij het mogelijk is de omliggende gronden te gebruiken voor de mensport en het organiseren van evenementen.
2. Het mogelijk maken van locatie gebonden horeca;
3. Het realiseren van huisvesting voor 19 grooms in een bedrijfsgebouw (nr's 1, 2 en 9) met een maximale oppervlakte van 760 m<sup>2</sup>;
4. Het realiseren van een gezondheidscentrum met kantoor (nr. 5), met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>;
5. Het realiseren van gastenverblijven (nr's 3 en 4) voor sponsors en ruiters;
6. Het woonhuis op de Klein Schaft 5 (nr. 9) krijgt een toegestane maximale inhoud van 1.000m<sup>3</sup>.
7. Het woonhuis op de Abdijweg 7 (nr. 10) krijgt een toegestane maximale bijbehorende bebouwing van de reeds aanwezige 170 m<sup>2</sup>.

Een nadere toelichting volgt in paragraaf 2.3. Voor de leesbaarheid wordt u deels verwezen naar bijlage 6, de situatietekening waarin alle gebouwen met nummers zijn aangeduid.

Om de gewenste activiteiten mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2. Ligging en begrenzing

De planlocatie is, in groter verband gezien, gelegen te Borkel en Schaft ten zuiden van Valkenswaard. Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de locatie, met een blauwe cirkel, globaal is aangegeven.



Figuur 1: Ligging planlocatie in groter verband

De planlocatie is bereikbaar via de Klein Schaft. De locaties Abdijweg 7 en 9 via de Abdijweg

In het navolgende figuur is de planlocatie blauw omcirkeld.



*Figuur 2: Planlocatie Klein Schaft 5 en Abdijweg 7-9*

Kadastraal staat de locatie bekend als Gemeente: Valkenswaard, sectie E, nummers 87, 88, 482, 483, 599, 603, 604, 716 en 782.

### **1.3. Leeswijzer**

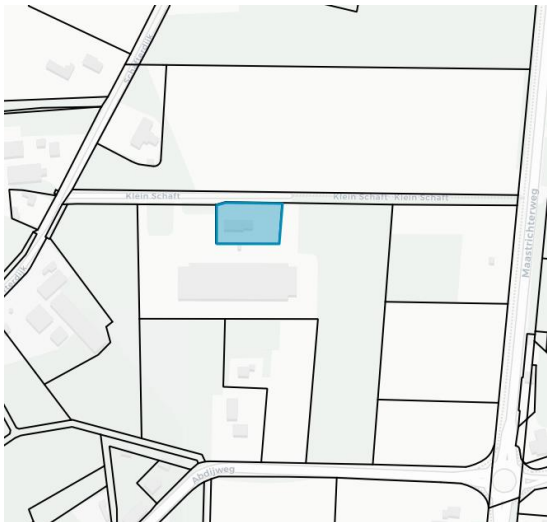
Hierboven is de aanleiding, doelstelling en planlocatie omschreven. In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie en het beoogde plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

## 2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

### 2.1. Huidige situatie

De planlocatie Klein Schaft 5 is momenteel in gebruik als paardenhouderij. De planlocatie is kadastraal bekend Valkenswaard, sectie E, nr. 87, 88, 482, 483, 599, 603, 604, 716 en 782. In onderstaand figuur is de kadastrale kaart van de locatie weergegeven.



*Figuur 3: Bovenaanzicht kadastrale situatie bij Klein Schaft 5 en Abdiweg 7-9*

De volgende voorzieningen zijn reeds in het hoofdgebouw aanwezig en vergund (d.d. 5 februari 2001, dossiernr. 2000099):

- Paardenboxen (38 stuks);
- Binnenrijbak (53,45m x 25m);
- Kantine;
- Opslagruimten voor materialen, hardvoer, hooi en stro.



*Figuur 4: Hoofdgebouw vanaf weiland gezien en afbeelding binnenrijbak.*



Tevens is een vaste mestopslag aanwezig. Deze is binnen het bouwblok achter het hoofdgebouw gelegen.

Trainingen vinden plaats in de binnen- of buitenrijbak en op het trainingsveld aan de noordzijde op de planlocatie. Hiervoor zijn enkele hindernissen reeds aangelegd op basis van een evenementenvergunning.

## **2.2. Beschrijving plangebied en omgeving**

Het buitengebied van Valkenswaard is een zeer gevarieerd gebied met:

- belangrijke landbouwkundige kwaliteiten;
- landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- bijzondere ecologische gebieden;
- recreatieve mogelijkheden.

De planlocatie ligt midden in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard op ongeveer 6 kilometer ten zuiden van de kern Valkenswaard en op ongeveer 2 kilometer ten noorden van de Belgische grens. Ten zuidwesten (700m – 1.400m) liggen de twee kernen Borkel en Schaft. Tussen de kern Borkel en Valkenswaard stroomt de rivier de Dommel en ten noorden ligt het natuurgebied De Malpie. Ten oosten (1.800m) ligt rivier de Tongelreep.

De Dommel en Tongelreep kennen een langgerekte zone van lage, relatief natte gronden, die worden aangeduid als beekdalgronden. De planlocatie ligt tussen de zuid-noord-gerichte beekdalen in. Door de ligging van de beide beekdalen is het landschap overwegend zuid-noord-gericht.

De zones van de beekdalgronden zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug van relatief hoge en droge zandgronden. De dalen hebben een dichte, bosachtige structuur, waardoor de functie van groene ruggengraat wordt versterkt. De Maastrichterweg is functioneel en ruimtelijk de ruggengraat van de dekzandrug.

De nabijgelegen kern Schaft ligt aan de oostzijde van de Dommel en is een oude landbouwnederzetting omringd door akkerbouwcomplexen. De kern bestaat geheel uit lintbebouwing, soms aan één zijde en soms aan twee zijden van de Dorpsstraat.

Schaft heeft twee concentraties van hoofdbebouwing. De eerste bevindt zich ter hoogte van het kruispunt Dorpsstraat en Schafterekker en de tweede ligt in het gebied begrensd door van de Dorpsstraat, Schafterdijk en het Poterseind.

Doordat de bebouwing maar één bouwperceel diep is, er sprake is van ruim opgezette kavels en tussen de bebouwing nog veel doorzichten naar het buitengebied.

Het buitengebied rondom de kern Schaft heeft een open karakter waardoor er vanaf de Dorpsstraat ver in het buitengebied gekeken worden. Deze lintbebouwing met de zichten naar het buitengebied zijn typerend voor de kern Schaft.

### **Paardenboulevard**

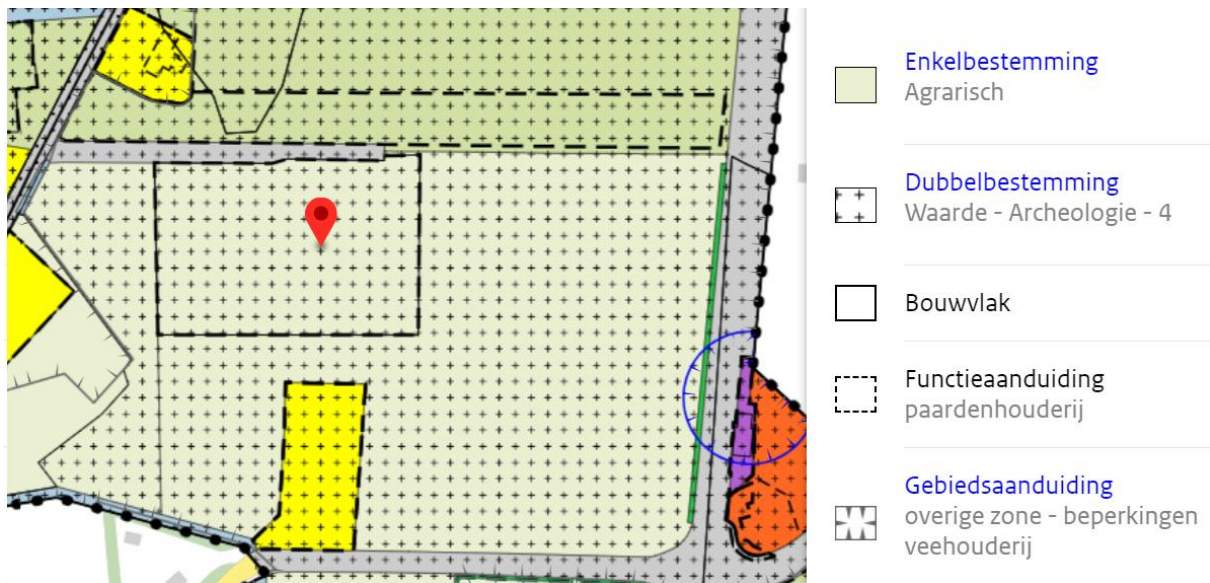
Valkenswaard wordt meer en meer hét centrum van de internationale handel in en de opleiding van top spring- en menpaarden. Uniek en op wereldniveau. De Maastrichterweg wordt wel De Paardenboulevard van Nederland genoemd.

De planlocatie is daar onderdeel van. Verder liggen in de nabijheid van de planlocatie de bedrijven 'Stal Tops B.V.', 'Magic Millions', 'Javier Salvador stables' en 'Victory Equestrian Sport Real Estate'. Bij 'stal Tops' is een paardensportstadion gebouwd. In het complex zijn ruim vijfhonderd vaste stallen, drie zandpistes, een gras piste en zo'n

drieduizend zitplaatsen gerealiseerd. Ook vinden op het terrein regelmatig wedstrijden plaats in het kader van de internationale Global Champions Tour (GTC). Exell Equestrian B.V. richt zich specifiek op de mensport. Deze tak van de paardensport was nog maar minimaal vertegenwoordigd. Tevens wil Exell Equestrian B.V. een gezondheidscentrum voor paarden oprichten. Deze is nu niet in de omgeving aanwezig. Gelet op het dierenwelzijn en de topsport die de paarden beoefenen is dit een belangrijke aanvulling op de faciliteiten voor paarden in de omgeving.

### 2.3. Vigerend bestemmingsplan en ontwikkeling

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2, dat werd vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2021.



Figuur 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan.

#### **Bestemming en bouwvoorschriften**

De planlocatie is bestemd ten behoeve van 'Agrarisch' en een deel van de planlocatie, ten noorden, is bestemd ten behoeve van 'Agrarisch met waarden'. Ten slotte zijn de Abdijweg 7-9 als 'Wonen' met 2 wooneenheden bestemd.

De gevraagde wijzigingen in paragraaf 1.1 worden hieronder toegelicht.

Punt 1: Er is een agrarische bestemming met de functie aanduiding 'paardenhouderij'. Hier is het toegestaan om een overig agrarisch bedrijf te exploiteren wat uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het fokken, houden, africhten, trainen en verhandelen van eigen en/of paarden van derden; Het lesgeven in paardrijden (mennen) aan derden is niet rechtstreeks toegestaan binnen de verschillende bestemmingen. Ook het organiseren van evenementen en het hebben van permanente hindernissen zoals gewenst, die verband houden met de paardrijdsport laat het bestemmingsplan niet rechtstreeks toe.

De gronden ten noorden zijn bestemd ten behoeve van het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden; de ontwikkeling en instandhouding van bos/boschages en struweel en de bijbehorende bosgroeiplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'bos'; en agrarisch grondgebruik. (artikel 4 'Agrarisch met waarden' lid 1 sub 1). Ook hier is het niet toegestaan om evenementen te organiseren en het hebben van permanente hindernissen.

Punt 2: Locatie gebonden horeca is nu niet toegestaan.

Punt 3: Het uitbreiden van groom verblijven is nu niet toegestaan.

Punt 4: Het gezondheidscentrum behoort tot de paardenhouderij Dit zou mogelijk zijn als overig bedrijfsgebouw.

Punt 5: Het realiseren van een bedrijfsgebouw voor logies is niet toegestaan.

Punt 6: Het vergroten van de woning, meer dan 750m<sup>3</sup> is niet toegestaan.

Punt 7: Het bestaande bijgebouw op de Abdijweg 7 is groter dan 150m<sup>2</sup>. Dit is nu niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Het gevraagde plan voorziet in een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden en niet op een uitbreiding van het bouwvlak. Binnen het vigerend bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het planvoornemen mogelijk te maken.

## **2.4. Gewenste situatie**

De gewenste situatie is om van de huidige locatie een hippisch sport complex te maken, waar topsport mogelijk is. Er dienen uitgebreide trainingsmogelijkheden te zijn als ook voorzieningen en mogelijkheden voor het organiseren van internationale wedstrijden.

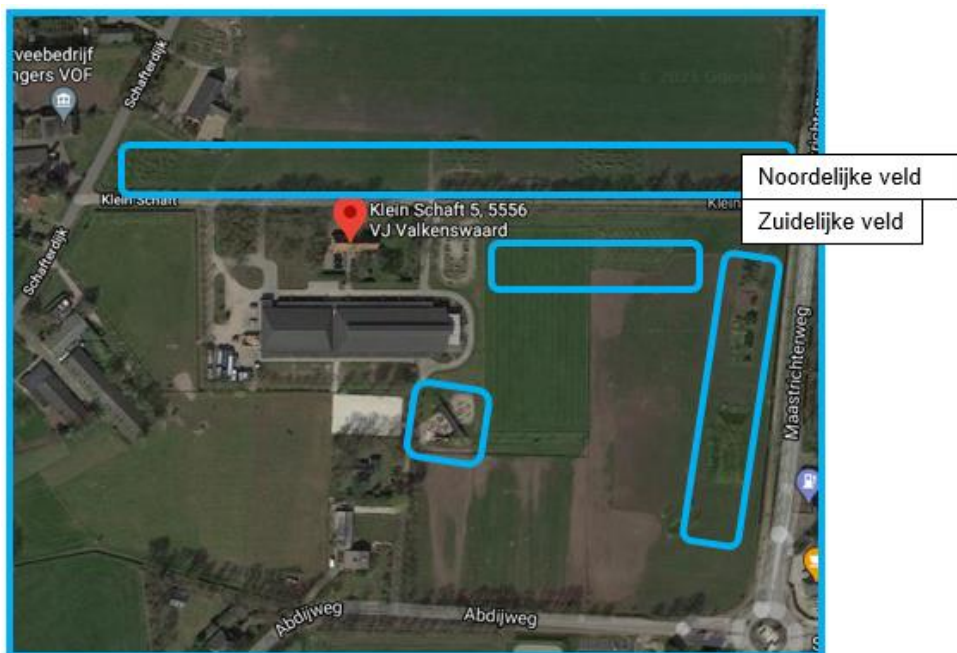
### **2.4.1. Hippisch Sportcomplex**

Exell Equestrian B.V. heeft de ambitie om, naast een trainingscentrum waar initiatiefnemer zijn eigen paarden en die van anderen traint en opleidt, internationale wedstrijden te organiseren.

De wedstrijden maken onderdeel uit van meerdaagse evenementen. De bedoeling is om maximaal twaalf kleinere en grotere evenementen per kalenderjaar te kunnen organiseren op het terrein en in de bebouwing. Het aantal bezoekers voor het grootste evenement zal ca. 8.000 personen zijn. Dit is verdeeld over meerdere dagen. In de huidige situatie wordt er een 3-daags evenement georganiseerd met ca. 5.000 bezoekers. Tevens worden er clinics gegeven met enkele tientallen bezoekers.

De bijbehorende faciliteiten zoals een stapmolen en een longeercirkel zullen in het bouwvlak gerealiseerd worden. Daarnaast zal er ook een buitenrijbak gerealiseerd worden.

De wedstrijden moeten voldoen aan de standaarden van de Fédération Equestre Internationale (FEI). Daarvoor is het van belang dat een voldoende groot parkoers wordt gerealiseerd. Het dient mogelijk te zijn om permanente extra hindernissen aan te leggen op het hoofdveld en op het trainingsveld aan de noordzijde van de planlocatie. Concreet betreft het hindernissen ten behoeve van vierspan-wedstrijden voor senioren tot en met de hoogste categorie. Voor een flexibele invulling is een aantal van twaalf vaste hindernissen gewenst, welke buiten het bouwvlak zijn gelegen. Hiermee zijn de meeste typen hindernissen die internationaal bij wedstrijden gebruikt worden aanwezig op het terrein. Zowel voor evenementen als training is het belangrijk dat zoveel mogelijk typen hindernissen aanwezig zijn. Op de luchtfoto hieronder staat de locatie van de te realiseren permanente hindernissen weergegeven. Aan de noordzijde is het aantal permanente hindernissen, vanwege de cultuurhistorische waarden, gefixeerd op maximaal vier. De permanente hindernissen zijn gelegen binnen de functie aanduiding 'mensport'.



Figuur 6: Luchtfoto hindernissen overzicht

Op de navolgende afbeelding zijn de huidige hindernissen op het noordelijke veld in beeld gebracht. Momenteel zijn dit er drie, maar er is voldoende ruimte om er een vierde hindernis tussen te leggen.



Figuur 7: Hindernissen in het noordelijke veld.

Op het zuidelijke perceelsgedeelte bedraagt het aantal permanente hindernissen maximaal acht. Daarnaast kan middels een omgevingsvergunning gevraagd worden om vier tijdelijke hindernissen toe te staan. Hiermee kan invulling gegeven worden aan de regels van de FEI, die kunnen bepalen dat er andere hindernissen moeten zijn dan welke permanent aanwezig zijn.

Hieronder zijn enkele huidige hindernissen weergegeven.



Figuur 8: Hindernissen in het zuidelijke veld.

De te realiseren bouwwerken ten behoeve van de permanente hindernissen zal aansluiten bij de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in het vigerend beleid.

De voorwaarden voor het organiseren van wedstrijden zijn vastgelegd in de 'Driving Rules and Para-Equestrian Driving Rules' (11th Edition, effective 1st January 2014, updates effective 1st Januari 2021).

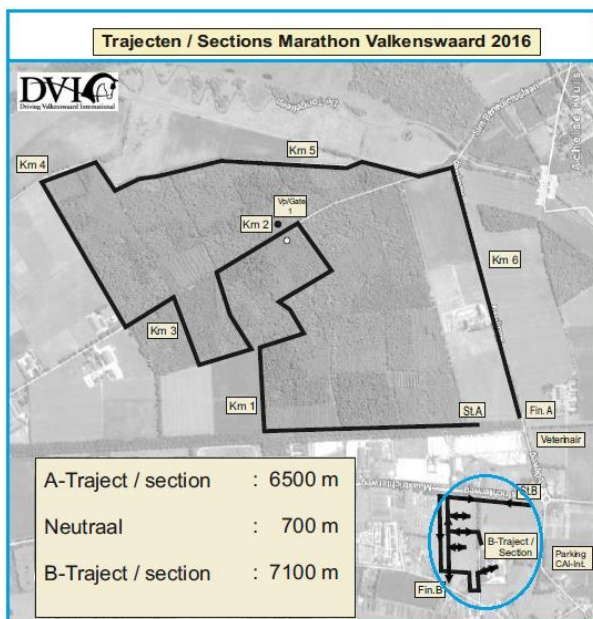
De belangrijkste voorwaarden worden hieronder opgesomd:

- De wedstrijd wordt verspreid over 3 wedstrijddagen (artikel 901 'Categories en Levels' lid 6);
- Er dient een geschikte warming-up locatie te zijn naast de wedstrijd locatie met een afmeting van 40m x 100m (artikel 901 'Categories en Levels' lid 6 sub 4 onder c);
- Het veld voor de dressuur wedstrijd bedraagt 100m x 40m (artikel 950 'The Arena');
- Het wedstrijd parkoers bestaat uit drie secties. De afstanden dienen zo dicht mogelijk tegen de maximum afstanden voor de verschillende secties aan te liggen (respectievelijk 8000m voor sectie A, 1500m voor Transfer en 9000m voor Sectie B, artikel 960 'The Course' lid 2 sub 1 en sub 2);
- Het aantal obstakels bedraagt 8 (artikel 961 'Obstacels in Section B', lid 1.1 en 1.2);
- Obstakels dienen tenminste 700m bij elkaar vandaan te liggen (artikel 961 'Obstacels in Section B', lid 3 sub 4);
- Het wedstrijdveld dient tenminste 70m x 120m te bedragen (artikel 972 'The Course', lid 1.2);
- De lengte van het parkoers is gelegen tussen de 500m en 800m (artikel 972 'The Course', lid 1.5).

Een deel van het parkoers dat voor evenementen kan worden gebruikt is gelegen op planlocatie, maar een deel is ook buiten de planlocatie gelegen. Er zijn marathonhindernissen, een dressuur-en vaardigheids gedeelte en een gedeelte voor de warming up.

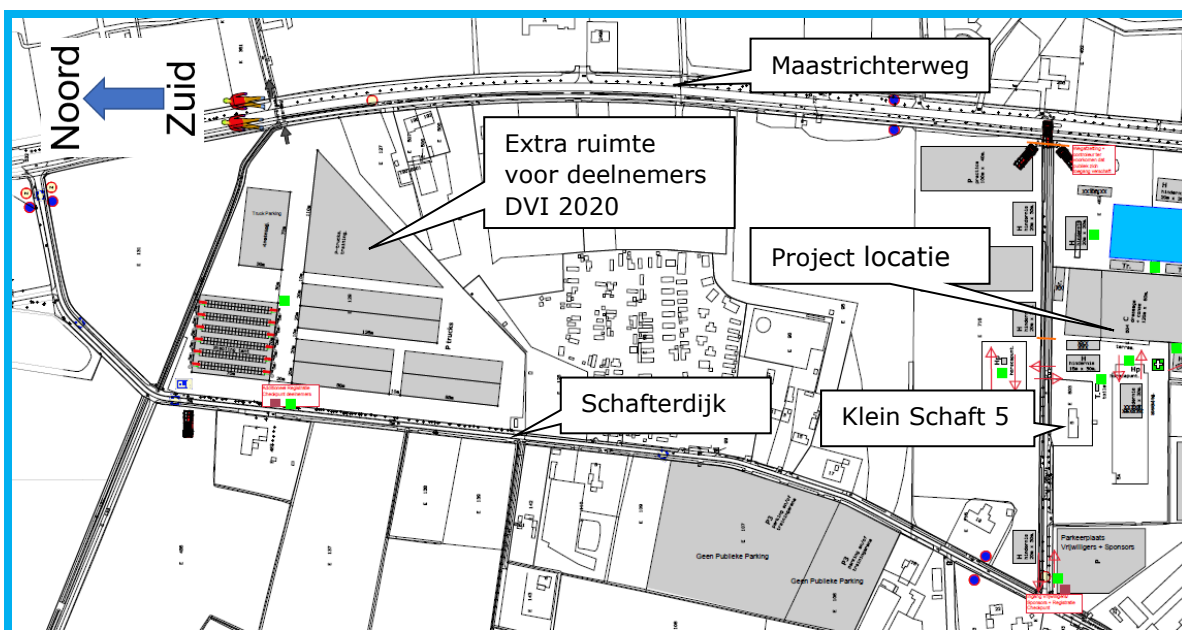
Op de volgende figuur is een afbeelding van het parkoers weergegeven dat is gebruikt tijdens het evenement Driving Valkenswaard International 2016 en dat deels buiten de planlocatie is gelegen.

Omdat er naast de planlocatie ruimte nodig is voor de deelnemers om te parkeren en hun paarden te stallen, wordt er met ondernemers in de directe omgeving afspraken gemaakt om hiervoor grond ter beschikking te stellen. In 2020 zou dit op het terrein zijn ten noorden van de planlocatie. Het parkoers en de extra benodigde gronden variëren jaarlijks, dus dit is ter indicatie.



Figuur 9: Parkoers tijdens 'Driving International Valkenswaard 2016'.

Naast het parkoers wat gedeeltelijk buiten de planlocatie is gelegen, worden tijdens evenementen ook gronden van derden gebruikt. In de volgende figuur de diverse functie gebieden tijdens Driving Valkenswaard International 2020. Ook dit kan jaarlijks variëren en is dus ter indicatie.



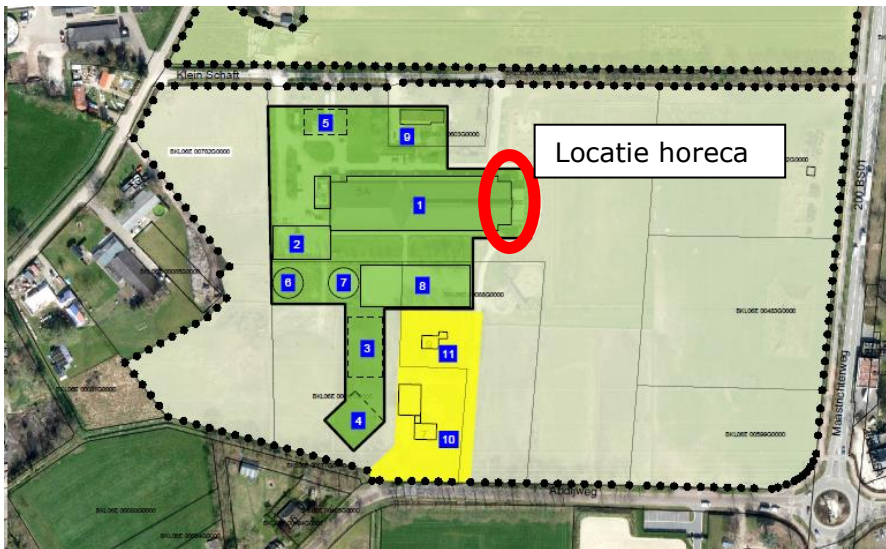
Figuur 10: Bij het evenement behorende functies ten tijde van Driving International Valkenswaard.

Naast wedstrijden wil men op de planlocatie ook paardgebonden activiteiten rondom en in de hoofdbebouwing organiseren. Deze activiteiten zijn ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie, het bedrijven van topsport. Het gaat bijvoorbeeld om vergaderingen, bijeenkomsten, clinics, evenementen, cursussen, lezingen, en teambuilding. Ook het organiseren van een beurs (congres) met toeleverende bedrijven uit de paardensport, zoals een koetsenbouwer of zadelleverancier, is gewenst. Het gaat dan om kleinschalige activiteiten met maximaal 100 bezoekers. Het parkeren zal hiervoor op eigen terrein gebeuren.

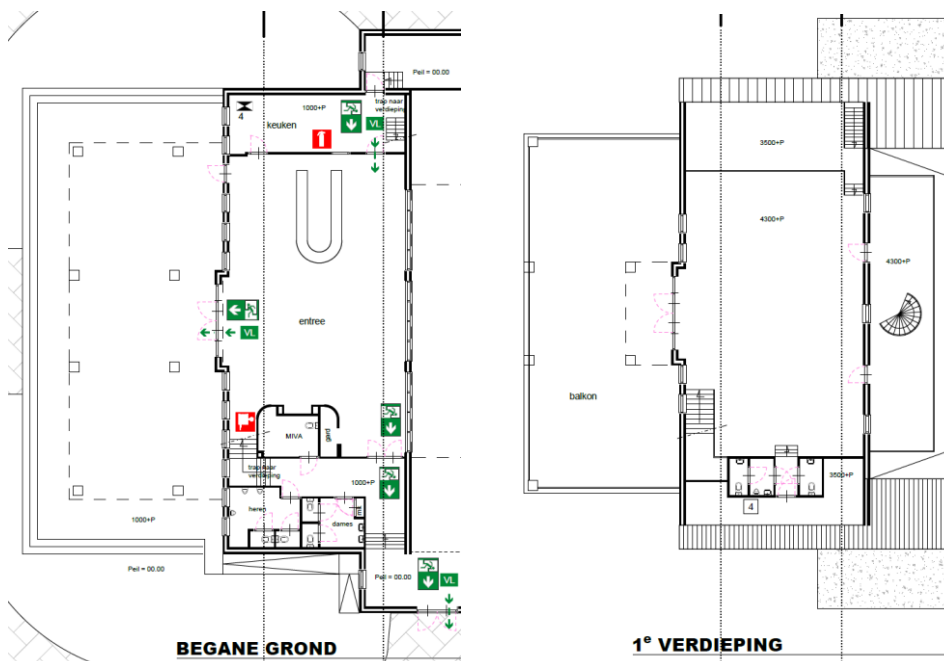
Dit geldt ook voor de detailhandel, welke zal bestaan uit paardenhouderij gebonden artikelen. De ruimte hiervoor wordt maximaal 250m<sup>2</sup> vloeroppervlak. De verkoop zal ook beperkt blijven in dagen dat deze geopend is. Het parkeren zal hiervoor binnen de eigen inrichting zijn.

### 2.4.2. Locatie gebonden horeca

Tijdens evenementen en de paardgebonden activiteiten is het wenselijk om een hapje en een drankje te kunnen serveren. Om deze reden wordt gevraagd om horeca mogelijk te maken. In gebouw nr. 1 is reeds een kantine met een bar gerealiseerd. Ook een keuken voor het bereiden van kleine hapjes is aanwezig. De horeca blijft beperkt tot de entree met terras op de begane grond à 500 m<sup>2</sup> en de lounge ruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping inclusief het balkonterras à 450 m<sup>2</sup>. Dit is een totaal van 950 m<sup>2</sup>. Bij deze ruimte zijn ook de sanitaire voorzieningen aanwezig.



Figuur 11: Locatie horeca



Figuur 12: Horeca, gebouw 1

### 2.4.3. Huisvesting grooms

Zeer regelmatig wordt gebruik gemaakt van hulpkrachten in de vorm van grooms of stagiairs. Bij stagiairs gaat het vaak om jonge personen die met een fiets of het openbaar vervoer naar het vaak afgelegen bedrijf komen.

Grooms zijn personen die verantwoordelijk zijn voor de algemene verzorging van een of meerdere (sport)paarden. De ruiter c.q. eigenaar moet blind kunnen vertrouwen op deze persoon. Zij zijn dagelijks vele uren per dag bezig met de paarden, van verzorging tot het naar de zin maken van het paard, het houden van toezicht, algehele controle etc.

Zo zijn er gemiddeld op het bedrijf 3 tot 4 grooms / stagiairs nodig. Tijdens evenementen, meerdaagse trainingen en wedstrijden loopt dit aantal op naar meer dan 20. Deelnemers aan wedstrijden / evenementen hebben echter soms ook een 'luxe' trailer bij, waar ruimte is voor grooms om te verblijven. De woonruimte voor de grooms vormt geen zelfstandige wooneenheid. Grooms verblijven maximaal vier maanden onafgebroken op het bedrijf.

De grooms kunnen tijdens evenementen niet in hotels ed. verblijven, omdat het van belang is dat de groom ten alle tijden direct bij de paarden aanwezig moet kunnen zijn die aan hun zorg zijn toevertrouwt. Om te voorkomen dat groom's dan in een illegale situatie gehuisvest moeten worden, die dan ook niet aan de minimale huisvestings vereisten voldoet, vind initiatiefnemer het belangrijk dat er voldoende voorzieningen zijn die voldoen aan alle eisen. Initiatiefnemer heeft dan ook het plan om in diverse gebouwen meerdere slaapplekken te realiseren.

In gebouw nr. 1 is op de verdieping ruimte aanwezig voor het huisvesten van grooms en stagiairs. Deze ruimte is geschikt voor maximaal 8 personen en maximaal 240 m<sup>2</sup> groot. Dit bestaat uit 6 slaapvertrekken.

In gebouw nr. 2 zal op de verdieping van deze nieuw te bouwen loods huisvesting voor maximaal 10 grooms mogelijk gemaakt worden en maximaal 400 m<sup>2</sup> groot. Dit zal uit 4 slaapvertrekken bestaan.

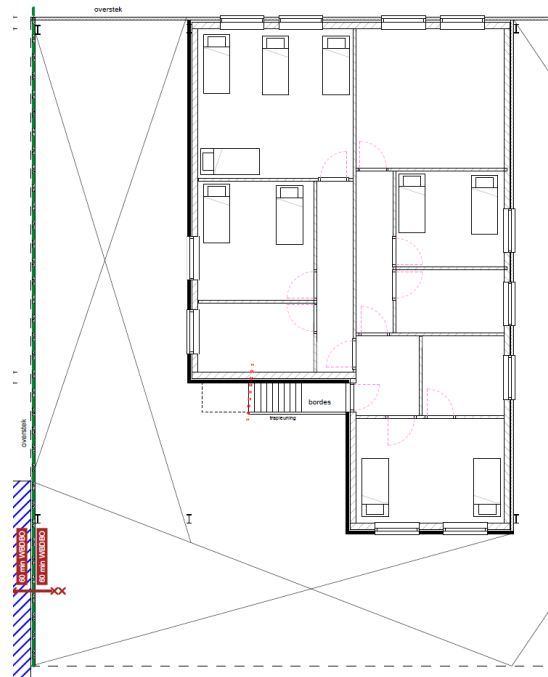
In gebouw nr. 9 zal in de huidige werkplaats huisvesting voor één groom mogelijk gemaakt worden van maximaal 120 m<sup>2</sup> groot. Dit is voor de hoofd-groom. De hoofd-groom is ook werknemer op het bedrijf. De verblijfsruimte van de hoofd-groom zal iets ruimer zijn dan het standaard groom verblijf.

Er worden maximaal 19 grooms tegelijk gehuisvest, verdeeld over drie gebouwen met in totaal 8 slaapvertrekken.

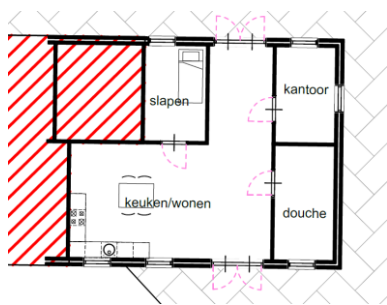




Figuur 13: Grooms gebouw 1



Figuur 14: Grooms gebouw 2



Figuur 15: Grooms gebouw 9

#### 2.4.4. Gezondheidscentrum voor paarden met kantoor

De paarden leveren op locatie topprestaties. Om dit te realiseren is een uitstekende gezondheid van de paarden zeer belangrijk. Wanneer een paard een blessure krijgt of ziek wordt, is het noodzaak om de beste zorg te leveren die mogelijk is.

Hiervoor is het belangrijk om een gezondheidscentrum te realiseren voor paarden, gebouw nr.5. op de situatie tekening.

Het is namelijk erg bewerkelijk om zieke of gewonde paarden elders onder te brengen. Er zijn enkele mensen voor nodig, en eventueel ook nog speciaal transport om te garanderen dat het paard geen pijn lijdt tijdens het transport.

Het gezondheidscentrum wordt voorzien van specifieke voorzieningen die voor de paarden nodig zijn om te herstellen. Er wordt onder andere een speciaal aanpasbare paardenbox gemaakt. Ook wordt speciale apparatuur gebruikt, die in een schone, stofvrije omgeving moet staan. Dit is in het huidige manege gebouw niet te realiseren. Er zal geen vaste opstelling met röntgen apparatuur komen. Deze apparatuur wordt door een veterinair meegenomen naar het gezondheidscentrum indien een röntgen foto noodzakelijk wordt geacht.

Het gezondheidscentrum komt nabij de ingang van het bedrijf. Het is dan logisch om in dit gebouw een kantoor (wat zich nu in het woonhuis bevindt) te realiseren. Vanuit dit kantoor is er zicht op wie het erf betreedt, en kunnen bezoekers direct ontvangen worden. Momenteel is er geen ontvangst, en kan iedereen ongezien het erf betreden.

#### **2.4.5. Gastenverblijven**

Voor klanten die, met hun paarden, een meerdaags bezoek brengen aan de locatie is het van belang om dichtbij hun paarden te kunnen overnachten. Dat maakt onderdeel uit van de ontwikkeling waarbij steeds meer klanten vragen om een hoog servicegehalte. Nabij gelegen logies gelegenheden hebben niet het comfort om meerdere weken met je gezin te verblijven. Ook zijn deze logies minder geschikt om meerdere minder validen tegelijke huisvesting te bieden.

In dat verband is het gewenst om binnen het bouwblok voorzieningen te realiseren. Deze overnachtingslocaties zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

Omdat initiatiefnemer op wereldniveau de mensport bedrijft, zijn er collega mannen die vaak langer dan één week trainen en les krijgen. Hiervoor is het gewenst om een ruimer gastenverblijf te realiseren zodat de manner als ook de partner op de locatie kunnen verblijven. Gasten/logies verblijven maximaal vier maanden onafgebroken op het bedrijf.

Dit gastenverblijf, gebouw nr. 4, heeft een maximaal grondoppervlakte van 120 m<sup>2</sup> met maximaal twee bouwlagen. Dit een vrijstaand verblijf, met ruime voorzieningen en met twee slaapkamers.

Daarnaast zijn in de paardensport momenteel te weinig trainingsaccomodaties voor minder validen, en er zijn nog minder wedstrijdlocaties waar minder validen kunnen verblijven. Hiervoor wordt een gastenverblijf, gebouw nr. 3, gerealiseerd.

Dit appartementen gebouw zal maximaal 200 m<sup>2</sup> grondoppervlakte zijn met maximaal twee bouwlagen. In dit gastenverblijf worden zes appartementen gerealiseerd die rolstoel toegankelijk zijn.

In totaal komen er dan 7 gastenverblijven.

#### **2.4.6. Vergroting woning**

De huidige woonboerderij aan de Klein Schaft 5, gebouw nr. 9, is gedateerd, te klein en heeft geen open leefruimte. Het is nu onmogelijk om belangrijke gasten en sponsors uit te nodigen voor een etentje om dat de ruimten te krap zijn. Ook is de uitstraling van de woonboerderij niet van het niveau dat je mag verwachten bij een topsport locatie. Momenteel doet de woonboerderij zelfs afbreuk aan de prachtig vormgegeven manege.

De woonboerderij wordt gerenoveerd en uitgebreid met een aanbouw aan de zij,- en achterkant. Hiermee wordt de inhoud van de woning 1.000 m<sup>3</sup>. De overige ruimte van het gebouw wordt gebruikt als kantoor en groom verblijf. De woning krijgt na renovatie een uitstraling die past bij het hippisch sportcomplex.

#### **2.4.7. Bestaande woonbestemmingen Abdijweg 7 en Abdijweg 9**

De activiteiten op Klein Schaft 5 zoals lesgeven en het organiseren van een toernooi zorgt echter ook voor risico's, en dan met name op het gebied van diergezondheid. Ondanks dat de professionele paardenhouderij hoge gezondheidseisen heeft, kan het mis gaan. Begin 2019 was er een uitbraak van 'paardengriep' in Nederland. Ook in 2021 heeft deze ziekte zich wederom verspreid in Europa, waarbij ook een Nederlands paard werd besmet en gestorven is. In 2019 was deze voor paarden zeer besmettelijke ziekte door een cursist 'meegenomen', en zo ook op de Klein Schaft 5 terecht gekomen. Om te voorkomen dat het virus verspreid moeten paarden dan in quarantaine. Besmette paarden kunnen onder goede weersomstandigheden geplaatst worden op een afgelegen weiland om uit te zieken.

Omdat de weersomstandigheden niet altijd gunstig zullen zijn, is er gezocht naar een permanente oplossing. Hiervoor zijn de locaties Abdijweg 7 en Abdijweg 9 aangekocht.

Het bijgebouw bij het woonhuis aan de Abdijweg 7 is een oude varkensstal. Dit bijgebouw is reeds 170 m<sup>2</sup>. Paardensportcentrum Exell Equestrian B.V. wil de schuur verbouwen zodat er enkele paardenboxen in gerealiseerd kunnen worden. Paarden kunnen dan hier in quarantaine. Omdat in de mensport ook de eigen rijtuigen gebruikt worden, is in de stalling naast de paarden ook ruimte nodig om deze rijtuigen apart van de rijtuigen van Exell Equestrian B.V. te stallen. Daarnaast dient er een eigen voeropslag (stro, zakgoed), materiaal opslag (kruiwagens, schoppen, emmer ed.) en wasplaats te zijn om de paarden en de materialen te reinigen.

In de bestaande schuur kan er ruimte gecreëerd worden voor het stallen van deze benodigdheden. Het is gewenst om het volledige bijgebouw, 170 m<sup>2</sup>, behorende bij de Abdijweg 7 hiervoor te gebruiken. Het aantal toegestane m<sup>2</sup> bijgebouw bij de Abdijweg 9 is en blijft 150m<sup>2</sup>.

De woonhuizen worden momenteel verhuurt aan buitenlandse mannen die voor een lange periode les nemen bij paardensportcentrum Exell Equestrian B.V.

Deze woonhuizen worden niet herbestemd als bedrijfswoningen. De paardensport kent hoge pieken en diepe dalen. Exell Equestrian B.V. is bezig om het bedrijf te professionaliseren waardoor het mogelijk is om te pieken.

Wanneer initiatiefnemer succesvol is, willen mensen graag voor langere tijd les bij Exell Equestrian B.V. Mocht er een minder succesvolle periode aanbreken, dan zal er minder interesse zijn om voor lange perioden les te nemen bij Exell Equestrian B.V.

## 3. Beleidskader

### 3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

### 3.2. Europees beleid

#### 3.2.1. Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) ziet erop toe dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2021 op orde is. Belangrijke instrumenten hierbij zijn de 'KRW-stroomgebiedsbeheerplannen'. Hierin staan afspraken over de te behalen kwantitatieve en kwalitatieve waterdoelen en de weg daar naartoe. De KRW beschermt landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater.

De richtlijn heeft tot doel:

- de kwaliteit van de aquatische ecosystemen te beschermen en te verbeteren;
- bevorderen van duurzaam gebruik van water, voor bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- verschaffen van een verhoogde bescherming en verbetering van het aquatische milieu. Maatregelen als stopzetten of geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies of verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen worden genomen;
- vermindering van de verontreiniging van grondwater en voorkoming van verdere verontreiniging;
- verkleinen van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.5) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtnaam van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op de doelen van de richtlijn.

### 3.3. Rijksbeleid

#### 3.3.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

### **3.3.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Noord-Brabant is de EHS vastgelegd in het Natuur Netwerk Brabant. In paragraaf 3.2.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de begrenzing van de Natuur Netwerk Brabant bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro. De planlocatie is niet gelegen in één van deze van nationaal belang zijnde vlakken. Een nadere motivering is derhalve niet noodzakelijk.

### **3.3.3. Ladder duurzame verstedelijking**

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De onderhavige planlocatie is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

## **3.4. Provinciaal beleid**

### **3.4.1. Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'**

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

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven:

- Energietransitie;
- Klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- Concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan welke nieuwe

manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader uitgewerkt worden in diverse programma's en wordt vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

De ontwikkeling van een hippisch sportcomplex past goed binnen de omgevingsvisie van de Provincie. Dit zorgt voor een concurrerende, duurzame economie en is een passende ontwikkeling in de omgeving.

Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

### **3.4.2. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De provincie Noord-Brabant heeft het ruimtelijk beleid vastgelegd in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening (19 maart 2014 in werking getreden). De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen zij de provinciale ruimtelijke structuur. Voor het buitengebied gelden twee structuren:

- de groenblauwe structuur; is nodig voor goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering;
- het landelijk gebied; bestaat uit twee perspectieven: ten eerste het behouden van agrarische productieruimte in de delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen en ten tweede behoud en ontwikkeling van gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie.

De planlocatie is gelegen in het (gemengd) landelijk gebied. Hierin is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties en dergelijk. De beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

### 3.4.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

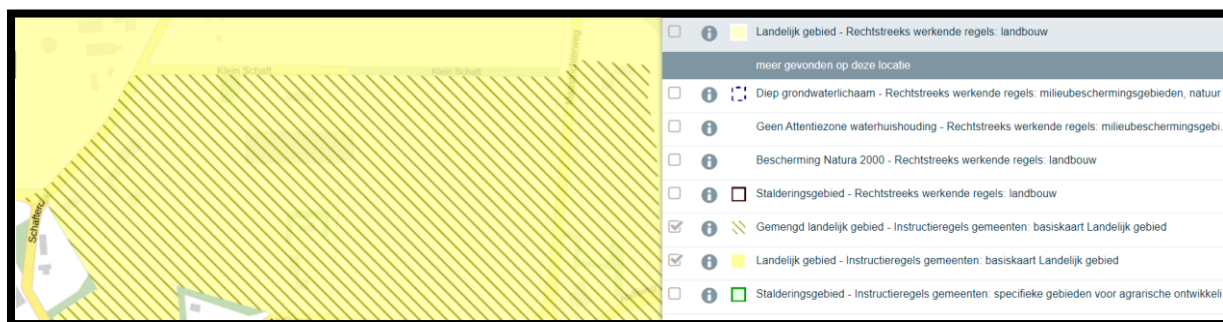
#### 3.4.3.1. Inleiding

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de voormalige Verordening ruimte.

#### 3.4.3.2. Beleidskader

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van Interim omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Figuur 16: Uitsnede plangebied IOV

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied'/'Gemengd landelijk gebied', zie hierboven. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. In de bestaande en aangevraagde situatie is sprake van een paardenhouderij, niet productie gericht. Dit wordt gezien als een overig agrarisch bedrijf, te weten een agrarisch verwant bedrijf.

Op grond van de begripsomschrijving in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is de beoogde ontwikkeling mogelijk op basis van artikel 3.60 van de IOV.



Artikel 3.60 Bestaande agrarisch-technisch hulpbedrijf/ agrarisch-verwant bedrijf in Landelijk gebied

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

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;  
*Er vindt geen wijziging plaats van gebruiksactiviteiten. De bestaande gebruiksactiviteiten worden voortgezet en er vindt een uitbreiding van de bebouwing plaats. De planologische gebruiksactiviteiten worden vastgelegd in de bijhorende planregels.*
- b. bepalen dat de omvang ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;  
*Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 1,71 hectare, in de beoogde situatie wordt deze verkleind naar een oppervlakte van 1,7 hectare.*
- c. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;  
*Niet van toepassing.*
- d. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
  1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;  
*De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een reeds aanwezig agrarisch verwante bedrijfsfunctie in het buitengebied van Valkenswaard.*
  2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;  
*Er is sprake van een bestaande bedrijfslocatie waardoor er geen effecten zijn op de agrarische ontwikkeling. De locatie is door de ligging goed bereikbaar en in de beoogde situatie beschikt het over voldoende eigen ruimte voor het manoeuvreren en parkeren van machines en wagens. Het bedrijf blijft op de planlocatie gevestigd, er is geen verplaatsing naar een ander locatie waardoor leegstand niet aan de orde is.*
  3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.  
*De beoogde situatie voorziet in het verbeteren van de omgevingskwaliteit door bebouwing op te richten passend bij de omgeving. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 7) voor de planlocatie waardoor de omgevingskwaliteit wordt verbeterd. In de beoogde situatie is geen sprake van overtollig en leegstaand vastgoed. Er wordt gestreefd naar een toekomstbestendig, economisch rendabel agrarisch verwant bedrijf waarbij aanwezig economisch kapitaal (bebouwing) behouden blijft.*

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

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. In de handreiking kwaliteitsverbetering landschap is dit nader toegelicht. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend bestemmingsplan. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

#### *Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit*

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagen de lagen benadering en meerwaardecreatie.

#### *Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik*

Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

In de beoogde situatie wordt een bestaande paardenhouderij uitgebreid met accommodaties om topsport voor paarden te kunnen leveren. Dit versterkt de omgeving waarin al meerdere paardenhouderijen gelegen zijn. Het bouwvlak zal ook niet vergroot worden. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toepassing van de lagenbenadering is verwerkt in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk komen de verschillende aspecten uit de lagenbenadering aanbod.

#### *Artikel 3.8 Meerwaardecreatie*

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Door het vorm veranderen van het bouwvlak kunnen faciliteiten behorende bij de paardensport gerealiseerd worden. Het toestaan van evenementen maakt het mogelijk om internationale wedstrijden te organiseren. Daarnaast zal het plangebied

landschappelijk worden ingepast. Door de combinatie van de bedrijfsontwikkeling en een goede landschappelijke inpassing wordt er meerwaarde gecreëerd.

#### *Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overtollige bebouwing.

De regio Zuidoost-Brabant heeft geen nadere regionale afspraken gemaakt. Voor de doorwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Valkenswaard derhalve een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin is beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het realiseren van mogelijkheden om van een paardenhouderij een topsport locatie te maken. Onderstaand zijn deze activiteiten beschreven.

1. Het realiseren van een gezondheidscentrum voor de paarden.  
Dit gezondheidscentrum is noodzakelijk vanwege het topsportklimaat binnen de planlocatie. De paarden hebben vaak specifieke behandelingen en voorzieningen nodig om te herstellen, dit is in binnen de huidige manege niet te realiseren. Door het realiseren van een gezondheidscentrum voor paarden is er tevens minder infectiegevaar bij transport.  
Het voorgestelde gebouw komt nabij de ingang van het bedrijf. Omdat het huidige kantoor zich in de prive woning bevindt, wat niet gewenst is, wordt aan het gezondheidscentrum ook een kantoor gerealiseerd. Vanuit dit kantoor is zicht op wie het erf betreedt, en kunnen bezoekers direct ontvangen worden. Dit komt de veiligheid ten goede en is een betere passende uitstraling behorende bij de planlocatie.
2. Ook worden er gastenverblijven voor klanten die, met hun paarden, een meerdaags bezoek brengen aan de locatie gerealiseerd. Deze gasten zullen altijd activiteiten uitvoeren die een binding hebben met het bedrijf. Het betreffen twee nieuw te realiseren gebouwen. Eén gastenverblijf heeft een maximaal grondoppervlakte van 120 m<sup>2</sup> met maximaal twee bouwlagen. Het tweede gastenverblijf bestaat uit zes appartementen met een grondoppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> met maximaal twee bouwlagen. In het appartementengebouw komen faciliteiten voor mindervaliden. Het appartementengebouw met faciliteiten voor mindervaliden is een wens van de initiatiefnemer omdat voor minder validen, welke ook in de paardensport actief zijn, weinig goede voorzieningen aanwezig zijn bij evenementen. Door de beide gastenverblijven nabij de Abdijweg 7-9 te plaatsen, zijn deze het meest passend in het landschap en passend bij de omgeving.
3. Er worden ook groom verblijven gerealiseerd, een longecirkel en stapmolen. Deze zijn direct gerelateerd aan de paardenhouderij.

Er is geen overtollige bebouwing om te slopen. Alle bebouwing heeft een paardenhouderij gerelateerde functie. Met het voorliggende plan wordt het kader geschetst voor de toekomst van het bedrijf. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

## **Conclusie**

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

### **3.4.4. Moratorium geitenhouderijen**

Uit het rapport Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (VGO) en de nadere studies daarop (VGO 2) is gebleken dat zich binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen mogelijk een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er een relatie is tussen de aanwezigheid van geitenhouderijen en de verhoogde aantallen gevallen van longontsteking. Tot dit nader onderzoek is uitgevoerd heeft de provincie in een moratorium een verbod op de vestiging en uitbreiding van geitenhouderijen ingesteld. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding of vestiging van een geitenhouderij. Echter geldt vanuit het moratorium ook een omgekeerde werking, waarin wordt gesteld dat binnen 2 kilometer van een bestaande geitenhouderij waar meer dan 50 geiten gehouden worden, geen nieuwe gevoelige objecten mogen worden opgericht zonder daarvoor de effecten en risico's op de volksgezondheid in beeld te brengen. De locatie is niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij waar meer dan 50 geiten worden gehouden gelegen. Nader onderzoek naar mogelijke gezondheidseffecten ten aanzien van geitenhouderijen is derhalve niet noodzakelijk.

### **3.4.5. Waterwet**

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

In het kader van de 'watertoets' (zie paragraaf 4.5) moet het bestemmingsplan rekening houden met het waterbeleid. Het bestemmingsplan dient, met inachtnaam van de reikwijdte ervan, aan te sluiten op de principes van een integraal waterbeheer.

## **3.5. Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1. Structuurvisie Valkenswaard**

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 is opgebouwd uit twee delen: deel A en deel B. Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030).

Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

Voor het buitengebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- behoud en bescherming van bos- en natuurgebieden;
- aandacht voor een sterke agrarische sector in combinatie met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- het bieden van mogelijkheden voor neven- en vervolgfuncties op agrarische bedrijven; waar mogelijk ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor dag- en verblijfsrecreatie.

Het voorliggend bestemmingsplan is een combinatie tussen "aandacht voor een sterke agrarische sector" en "ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor dag- en verblijfsrecreatie". Hiermee wordt aangesloten op de structuurvisie.

### **3.5.2. Erfinrichtingsplan**

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 Valkenswaard de Handreiking kwaliteitsverbetering landschap opgesteld (02-01-2023). Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de structuurvisie en met het bestemmingsplan Buitengebied 2. Het doel van de handreiking is om bestaande landschappelijke waarden te behouden en te versterken. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaand beleid en ontwikkelingen.

In het de handreiking is aangegeven waar het plan rekening mee moet houden. In paragraaf 4.12 wordt dit nader toegelicht.

### **3.5.3. Erfgoedbeleid**

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 19 april 2012 de 'Erfgoedverordening gemeente Valkenswaard' vastgesteld. De Erfgoedverordening is gebaseerd op het erfgoedplan, dat is opgesteld door de gezamenlijke Kempengemeenten en A2-gemeenten. Het erfgoedplan bevat een uitgebreide inventarisatie van de archeologische en cultuurhistorische (verwachtings) waarden binnen het grondgebied van de betrokken gemeenten en een aanzet voor een integraal cultuurhistorisch beleid. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenswaard 2013', dat is vastgesteld in juli 2013, is het erfgoedplan verwerkt, dit betreft ook een set regels. Zie voor de uitwerking paragraaf 4.10.

## 4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

### 4.1. Beoordeling noodzaak m.e.r.-notitie

Op grond van het gewijzigde Besluit m.e.r. (7 juli 2017) is een nieuwe procedure voor de plan m.e.r.-beoordeling opgenomen. De nieuwe procedure geldt voor elke aanvraag waarbij een plan m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Daarvan is sprake als een activiteit is opgenomen in Onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (de D-lijst). De nieuwe procedure geldt ongeacht of de activiteit onder of boven de D-drempel valt en binnen de reikwijdte van de omgevingsvergunning valt.

In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling voor een paardenhouderij aangemerkt als 'D14 De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.

Voor de formele m.e.r.-beoordeling is de toename ten opzichte van de bestaande vergunde situatie bepalend. Voor de plan m.e.r.-beoordeling is, net als bij een OBM-m.e.r., het totaal aantal dieren dat wordt gehouden bepalend. Uiteraard moet er sprake zijn van een toename van het aantal dieren van een diercategorie of een andere wijziging zoals bedoeld in Besluit milieueffectrapportage.

Onderstaand de drempelwaarden voor paarden:

Categorie	plan mer- beoordeling (vanaf aantal totaal)	Mer-beoordeling (toename meer dan)	Mer-rapport
Paarden en pony's (excl. dieren in opfok)	51	100	nvt

Het onderhavige project blijft onder de normen die gesteld zijn voor 'm.e.r.-OBM', Omgevingsvergunning milieu en de D-drempel.

Wel is er een besluit nodig op een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. Dit houdt in dat de afweging om een MER te maken niet alleen een conclusie kan zijn van de voorgaande paragrafen, maar expliciet als besluit gemotiveerd moet worden. Dit besluit moet genomen worden door het bevoegd gezag. Het uitgangspunt hierbij is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaald dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Er dient getoetst te worden aan de criteria uit bijlage III bij de Europese richtlijn over de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project of activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen):

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

2. De plaats van het project of activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving):

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. De kenmerken van het potentiële effect oftewel de mogelijke gevolgen van de activiteit:

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

ad.1 De kenmerken van het project of activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen)

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een hippisch sportcentrum met alle bijbehorende voorzieningen waar maximaal 99 paarden kunnen verblijven.
Cumulatie met andere projecten	Nee, het betreft uitsluitend de ontwikkeling van deze locatie.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Naast gras eten de paarden granen die tot korrel geperst zijn. Verder wordt er stro in de paardenhokken gebruikt.
Productie van afvalstoffen	De paardenmest wordt afgevoerd naar een composteerder.  Overige afvalstoffen gaan in de restafval container
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan (zie hiervoor paragraaf 4.5).  Geluid: vormt en levert geen belemmering (zie hiervoor paragraaf 4.7).

	<p>Geur: vormt en levert geen belemmering (zie hiervoor paragraaf 4.4).</p> <p>Bodem: Uit onderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 4.2)</p>
Risico van ongevallen	Het voorliggend plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. Daarnaast zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanwege risicovolle inrichtingen en transportroutes en/of transportleidingen in de omgeving (zie hiervoor paragraaf 4.8 en 4.9).
<b>Conclusie</b>	
Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.	

ad.2a De plaats van het project of activiteit (kenmerk van het gebied)

<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
Bestaand grondgebruik	Een gedeelte is al verhard en ingericht als paardenhouderij. Het overige terrein is weiland met hindernissen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	n.v.t.
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>- Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	<p>Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.</p> <p>Er is een besluit Wnb waarbij de gevraagde ontwikkeling is meegenomen. In het besluit is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn voor de omgeving / natuur.</p>



Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	n.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<p>Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen (zie hiervoor paragraaf 4.10.1).</p> <p>Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat het onwaarschijnlijk is dat er archeologisch waardevolle resten kunnen worden gevonden. Het plangebied kan dan ook worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. (zie hiervoor paragraaf 4.10.2)</p>
<b>Conclusie</b>	
Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.	

ad.2b De plaats van het project of activiteit (de gevoeligheid of kwetsbaarheid van het gebied)

<b>Gevoeligheid</b>	<b>Toets</b>
Beschermd natuurmonument	Het plangebied is gelegen in de nabijheid van een beschermd natuurmonument. Dit gebied is ook aangemerkt als Natura 2000 gebied. Er is een besluit Wnb waarbij de gevraagde ontwikkeling is meegenomen. In het besluit is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn voor de omgeving / natuur.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Er is een besluit Wnb waarbij de gevraagde ontwikkeling is meegenomen. In het besluit is geconcludeerd dat er geen negatieve effecten zijn voor de omgeving / natuur.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis

Natuur Netwerk Nederland (NNN)	Het plangebied is niet gelegen in het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee, het gebied is niet als zodanig bestemd
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwater-beschermingsgebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermd monument	Er is geen sprake van een beschermd monument in het plangebied
Belvédère-gebied	Het plangebied is niet gelegen in een Belvédère gebied.
<b>Conclusie</b>	
Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied. Daarnaast is er een besluit op de Wet natuurbescherming voor de planlocatie. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten.	

#### ad.3 De kenmerken van het potentiële effect

<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in een geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Het initiatief leidt niet tot grensoverschrijdende effecten.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
<b>Conclusie</b>	
Vanuit de kenmerken van het potentiële effect van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.	

#### **Conclusie**

1. De ontwikkeling van het initiatief komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld.
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D14.12 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D14.12 genoemde drempelwaarde wordt bij niet overschreden.

3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet wordt overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden. De uitgevoerde onderzoeken (bodem, luchtkwaliteit, archeologie en cultuurhistorie, geluid, flora en fauna en externe veiligheid) tonen aan dat het realiseren van woningen op de planlocatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. Op basis hiervan, en op basis van de overige in dit hoofdstuk 4 behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling van de woningbouw in het plangebied in voldoende mate is afgewogen en dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

## **4.2. Bodem**

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of minder mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane bedrijfspvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit, voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven dient te worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is onder andere afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit niet het geval.

Door M&A is een vooronderzoek uitgevoerd naar de bodem op de voorliggende locatie. Dit onderzoek is als bijlage 3 aan dit bestemmingsplan gevoegd. Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat, ter plaatse van de bestemmingswijziging aan de Klein Schaft 5 in Valkenswaard, er geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat geen vervolgonderzoek volgens de NEN 5740 / NEN 5707 hoeft te worden uitgevoerd in relatie tot de genoemde wijzigingen op het bouwblok van het bedrijf. Er gelden geen directe belemmeringen uit oogpunt van de bodemgesteldheid.

## **4.3. Bedrijven en milieuzonering**

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat

wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het betreft in de beoogde situatie een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. De uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak en de huisvesting van ruiters, grooms en stagiaires leidt niet tot een verandering van de milieucategorie. Voor paardenhouderijen geldt op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' milieucategorie 3.1, waarbij de grootste richtafstand 50 meter is.

In de huidige situatie wordt de afstand van 50 meter tot de Abdijweg 9 niet gehaald. In de beoogde situatie wordt het bouwvlak veranderd echter de afstand van minimaal 50 meter tot omliggende gevoelige objecten kan niet worden gerealiseerd. De gastenverblijven komen binnen de richtafstand van 50 meter, maar gastenverblijven behoren tot milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. Om te voldoen aan de richtlijn wordt gewaarborgd dat er geen overdekte paardenverblijven of mestopslagen op minder dan 50 meter afstand van de omliggende woningen gerealiseerd kunnen worden. Het goed woon-en leefklimaat voor omwonenden is hiermee gewaarborgd.

De permanente hindernissen staan in het weiland. Het gras voorkomt stof vorming en de graszode zorgt voor geluidsdemping. Het gebruik van de hindernissen is niet continu. Het weiland is in gebruik is voor de voedervoorziening. Dit betekent dat er onder normale omstandigheden paarden lopen. Ook kan het gras gemaaid / geschud ed. worden. Dit normale gebruik van het weiland is geen reden om het tot de milieutechnische inrichting te laten horen, en zodoende te moeten toetsen aan afstanden voor geur en geluid.

## 4.4. Geur

Ten behoeve van het aspect geur geldt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en artikel 3.117, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer als toetsingskader. Dit beleid dient primair als toetsingskader voor vergunningsaanvragen voor veehouderijen ten aanzien van geuraspecten, maar heeft ook consequenties voor planologische besluiten die voorzien in de realisatie van geurgevoelige objecten nabij veehouderijen. Die uitstraling van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Daarnaast moet bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

De gemeente Valkenswaard heeft een gemeentelijke geurverordening vastgesteld. Echter, voor het buitengebied (waarin de planlocatie is gelegen) zijn de normen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Voor de dierenverblijven waarin zogenaamde afstandsdieren (paarden en koeien) aanwezig zijn, bedraagt de minimumafstand tot de buitenzijde van een gevoelig object in dit geval 50 meter. Er vindt in dit bestemmingsplan geen wijziging plaats aan de stallen. De stallen liggen op een afstand groter dan 50 meter tot de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning van derden. Aan de wettelijk minimumafstand wordt daarmee voldaan.

In de beoogde situatie wordt het bouwvlak veranderd echter de afstand van minimaal 50 meter tot omliggende gevoelige objecten kan niet worden gerealiseerd. De gastenverblijven komen binnen de richtafstand van 50 meter, maar gastenverblijven behoren tot milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. Om te voldoen aan de richtlijn wordt gewaarborgd dat er geen overdekte paardenverblijven op minder dan 50 meter afstand van de omliggende woningen gerealiseerd kunnen worden.

Er is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5. Luchtkwaliteit

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er bevinden zich geen knelpunten omtrent luchtkwaliteit in de omgeving van de ontwikkeling.

### **Het besluit NIBM**

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of

stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor fijnstof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie.

Het plangebied omvat een buitengebied gebonden bedrijf en twee woningen. De beoogde ontwikkeling komt wat betreft aard en omvang niet overeen met de grenswaarde van een ontwikkeling van 1.500 woningen. Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In vergelijking met de huidige situatie zullen wel meer bezoekers en deelnemers de planlocatie bezoeken, oftewel de verkeersaantrekkende werking wordt door onderhavig bestemmingsplan vergroot. Hieronder is een berekening uitgevoerd voor een situatie (tijdens een evenement) dat er sprake is van 500 extra voertuigenbewegingen op één dag.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigenbewegingen (weekdaggemiddelde)	500
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,70
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

*Figuur 17: NIBM-tool*

Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een en ander leidt tot de conclusie dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor onderhavig plan, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.6. Gezondheid**

Veehouderijen stoten (fijn-)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn-)stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen zijn ontstekingsbevorderende celwandresten van bepaalde bacteriën. De luchtwegen van mensen zijn daar zeer gevoelig voor. Het is een algemeen aanvaard wetenschappelijk inzicht dat endotoxine blootstelling negatieve gezondheidseffecten heeft op mensen. Vooral vleeskuikenbedrijven kennen een uitstoot van endotoxine die hoog is in vergelijking met andere veehouderijen.

Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m<sup>3</sup> (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Gebaseerd op het endotoxinetoetsingskader 1.0 zijn richtafstanden opgesteld. Uitgangspunt van het endotoxine toetsingskader is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de beoogde situatie bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze beoogde situatie geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot.

In de directe nabijheid zijn geen locaties gevestigd met diersoorten met een endotoxine-norm.

## **4.7. Geluid**

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

De Maastrichterweg en de Abdijweg zijn de enige wegen welke met de geluidzone een overlap kennen met het plangebied. Een gastenverblijf is in de Wet geluidhinder niet aangewezen als geluidsgevoelige functie. Het groomverblijf is een tijdelijk verblijf van één of meerdere personen die betrokken zijn bij het bedrijf. Grooms verblijven niet permanent (maximaal 4 maanden per jaar) op de locatie. Deze woningen zijn op grond van de Wet Geluidshinder niet te beschouwen als geluidsgevoelige objecten en hoeven derhalve niet onderzocht te worden. In voorliggend plan worden dan ook geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt waarvoor de voorkeursgrenswaarde van geluid wordt overschreden. Een geluidonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### **Industrie en spoor- en vaarweglawaai**

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen welke een geluidbelasting op het planvoornemen hebben.

Spoor- en vaarwegen zijn niet gelegen binnen een afstand tot de planlocatie waarbij sprake kan zijn van een bovenmatige geluidsbelasting.

## 4.8. Externe veiligheid

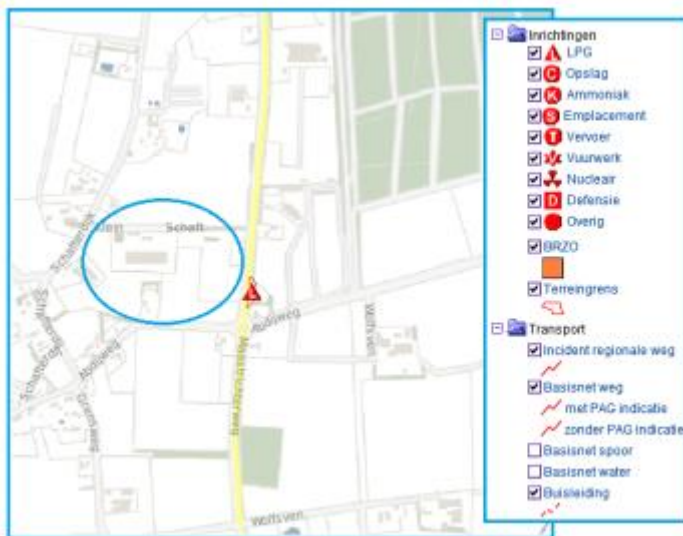
De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De belangrijkste risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn:

1. Bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004);
2. Transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (april 2015);
3. Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de planlocatie.

In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.



Figuur 18 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

De figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat er een LPG-inrichting in de omgeving van de planlocatie gelegen is wat een plaatsgebonden risico is. De 10-6 contour van dit bedrijf loopt tot over de perceelsgrens van het plangebied. Binnen een 10-6 contour is de kans dat een persoon tijdens een ongeval daadwerkelijk overlijdt nog redelijk groot. Wegens dit soort relatief grote overlijdenskansen mogen er binnen de contour van 10-6 in principe geen kwetsbare objecten staan. Binnen deze afstand staan in het plangebied geen kwetsbare objecten. Nader toetsing is niet noodzakelijk.

De planlocatie ligt verder niet binnen een invloedgebied of gebied met risicocontouren. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen belemmeringen op.



## **4.9. Kabels, leidingen en overige belemmeringen**

In of nabij de planlocatie liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt rekening gehouden met kabels en leidingen binnen de planlocatie.

Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

## **4.10. Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.10.1. Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuur-landschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de cultuurhistorische vlakken beschermd dienen te worden. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling (zoals een vergunningstelsel) en waar nodig verbodsbepalingen.

Deze cultuurhistorische vlakken zijn met een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' op de verbeelding worden opgenomen. Onderdeel van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied is het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en ensembles. De bescherming van de Rijks- en de gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van respectievelijk de Erfgoedwet en de gemeentelijke monumentenverordening. Om een overlap te voorkomen bevat het bestemmingsplan hier geen regels voor.

Om het behoud van karakteristieke woonboerderijen te stimuleren, maakt het bestemmingsplan het na afwijking mogelijk dat deze inpandig worden gesplitst en na het verlenen van een omgevingsvergunning mogen worden gesloopt. Deze panden zijn met een aanduiding 'woonboerderij' op de verbeelding aangegeven.

De Maastrichterweg is één van de oude linten van Valkenswaard. Om deze reden is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, evenals op de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart, de Maastrichterweg aangeduid als historische geografie met een redelijk hoge waarde. Het verloop van deze weg dient dan ook te worden gerespecteerd.

Het planinitiatief raakt het verloop van de Maastrichterweg niet.

Verder is er een aanduiding 'woonboerderij'. Het planvoornemen doet geen afbreuk aan deze woonboerderij.

Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie.

### **4.10.2. Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van

archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In de bestemmingsplanregels is conform de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg een regeling voor de omgang met archeologische waarden opgenomen.

De gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard hebben in 2009 aan de SRE Milieudienst (nu ODZOB) opdracht gegeven om een regionaal Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Dit beleid heeft de raad van de gemeente Valkenswaard in juli 2012 vastgesteld.

De bijbehorende kaart, de Archeologische Beleidskaart gemeente Valkenswaard, is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Er zijn zeven archeologische categorieën:

- Categorie 1: Beschermd archeologische monumenten;
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde;
- Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern;
- Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting;
- Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
- Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting;
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.

De planlocatie heeft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Dit is een gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

In het voorliggende geval is sprake van een verstoring welke groter is dan 500 m<sup>2</sup>. Er is een onderzoeksverplichting. Die is uitgevoerd middels een inventariserend veldonderzoek (bijlage 4). De conclusie is dat het onwaarschijnlijk is dat er archeologisch waardevolle resten kunnen worden gevonden.

## **4.11. Flora en Fauna**

### **4.11.1. Gebiedsbescherming**

In de omgeving van de locatie zijn geen ecologische verbindingzones gesitueerd.

Op een afstand van ongeveer 450 meter ten westen van de locatie is het Natura 2000 gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' gesitueerd en tevens de Natte Natuurparel 'Malpie en Plateaux' aanwezig.

De gronden van de onderzoekslocatie zijn niet aangewezen als gewenste nieuwe natuur of te verwerven percelen in het kader van natuurbeheer.

De afstanden tot de beschermde natuurgebieden zijn voldoende groot, om te kunnen stellen dat de invloed van de bouwactiviteiten op het perceel niet relevant zijn voor genoemde gebieden. Tevens is in het plan het aantal paarden begrensd op maximaal 99 dieren.

#### **4.11.2. Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende flora en fauna te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluiten van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de

vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorst om de dieren en planten van de soorten van de Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Door M&A is een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze toelichting gevoegd.

Bij de inventarisatie is geconstateerd dat het manegegebouw waarschijnlijk dienst doet als verblijfplaats voor Huismussen (onder de pannen) en aan de binnenzijde voor Boerenzwaluwen (nesten tegen de spanten). Werkzaamheden aan het dak van de manege zijn niet mogelijk zonder ontheffing van de provincie op grond van de Wnb. Op grond van deze inventarisatie gelden er belemmeringen voor het manegegebouw i.v.m. de aanwezigheid van Huismussen en Boerenzwaluwen. Voor de rest van het perceel gelden geen belemmeringen uit oogpunt van flora en fauna.

#### **4.11.3. Stikstof**

Er is 24-11-2022 een besluit genomen op de aanvraag Wet natuurbescherming. Dit besluit omvat een gebied groter dan het plangebied. Er is een stikstofberekening gemaakt waarbij het plangebied uit het besluit als referentie wordt gebruikt. In bijlage 2 is het besluit met de stikstofberekeningen aan deze toelichting gevoegd. Tijdens de aanlegfase zullen er minder dieren worden gehouden zodat er geen extra stikstofemissie is. Er wordt voldaan aan het stikstofbeleid van Brabant.

#### **4.12. Landschappelijke inpassing**

De Maastrichterweg is aangewezen als ontwikkelings-as voor grootschalige (recreatieve) ondernemingen in de structuurvisie Valkenswaard. Door in het grootschaliger landschap langs de Maastrichterweg ruimte te bieden voor zulke ontwikkelingen, kunnen gevoeliger kleinschalige gebieden worden ontzien. De gevraagde ontwikkeling is een categorie 3 ontwikkeling waarvoor een landschappelijk inpassingsplan en een kwaliteitsverbetering vereist is.

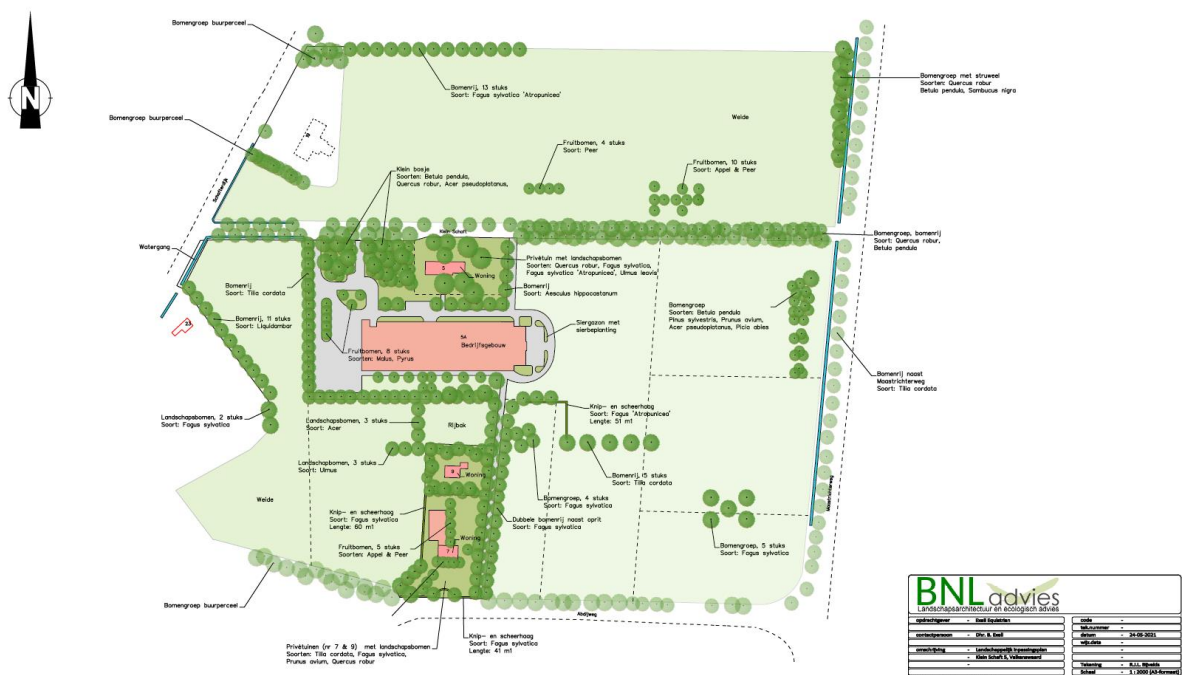
Bij de inpassing van de nieuwe voorzieningen wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de oriëntatie, plaats van de gebouwen en de ontsluiting van het perceel. Verder is de orthogonale opzet van het landschap leidend waarbij de uitstraling naar het omliggende land beperkt is. De ontwikkeling dient daarnaast een substantiële bijdrage te leveren aan het landschappelijk raamwerk ter plekke zodat een en ander duurzaam ruimtelijk wordt ingepast. In de handreiking kwaliteitsverbetering landschap is een overzicht normbedragen opgenomen. Bij ontwikkelingen met een waardeestijging dient een basisinspanning te worden gedaan. In de navolgende tabel is de waardeestijging van de beoogde ontwikkeling berekend.

Overzicht normbedragen			
Ontwikkeling :	Waardestijging	Basisinspanning (20%, tenzij anders vermeld*)	Toelichting
Uitbreiding agrarisch, agrarisch technisch of agrarisch verwant bouwvlak zonder bedrijfswoning	€ 17,50	€ 3,50	Bedrag per m2
Uitbreiding agrarisch, agrarisch technisch of agrarisch verwant bouwvlak met bedrijfswoning	€ 22,50	€ 4,50	Bedrag per m2
Bedrijfswoning (1 per bouwvlak)	€ 75.000,00	€ 15.000,00	Bedrag per woning
Uitbreiden bedrijfswoning 750m3	€ 10.000,00	€ 2.000,00	Bedrag per 200m3, per m3 €50,00
<b>Berekening uitbreiding agrarisch, agrarisch technisch of agrarisch verwant bouwvlak met bedrijfswoning</b>			
<b>Oppervlakte huidige situatie</b>			
	<i>oppervlak</i>	<i>eenheid</i>	
<b>Klein Schaft 5</b>			
Agrarisch paardenhouderij bouwvlak (agrarische verwant bedrijf)	17.176	m2	
Agrarisch	65.505	m2	
Agrarisch met waarden	39.640	m2	
Tuin	1.431	m2	
<b>Abdijweg 7 en 9</b>			
Wonen- twee woonheden	4.708	m2	
<b>totaal</b>	<b>128.460</b>		
<b>Oppervlakte beoogde situatie</b>			
	<i>oppervlak</i>	<i>eenheid</i>	
<b>Klein Schaft 5</b>			
Sport-hippisch sportcomplex bouwvlak (agrarisch verwant bedrijf)	17.057	m2	
Agrarisch	65.624	m2	
Agrarisch met waarden	39.640	m2	
Tuin	1.431	m2	
<b>Abdijweg 7 en 9</b>			
Wonen- twee woonheden	4.708	m2	
<b>totaal</b>	<b>128.460</b>		
<b>Ontwikkeling</b>			
Uitbreiding agrarisch, agrarisch technisch of agrarisch verwant bouwvlak met bedrijfswoning	-119	m2	
Uitbreiden bedrijfswoning 750 m3, beoogt 1000m3	250	m3	
<b>Basisinspanning = €2000+ 50m2 *€50</b>	<b>€ 4.500,00</b>		

Figuur 19 Berekening waardestijging

Uit de berekening blijkt dat er een basisinspanning gedaan dient te worden van € 4.500,-. Hiervoor is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld, zie navolgend figuur. Om de locatie te voorzien van een goede landschappelijk inpassing is er extra beplanting toegevoegd. Het volledige landschappelijk inpassingplan is toegevoegd in bijlage 7.

# Landschappelijk inpassingsplan Klein Schaft 5, Valkenswaard



Figuur 20 Landschappelijk inpassingsplan

## 4.13. Waterparagraaf

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen van en aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename aan verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioelstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening waardoor het

gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Geldend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is ter plaatse van de planlocatie het waterschap De Dommel verantwoordelijk. Samen met de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta heeft De Dommel in de Noord-Brabantse Waterschapsbond besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door het afkoppelen van bestaand oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak;
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000m<sup>2</sup> en 10.000m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) X gevoeligheidsfactor X 0,06.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating via een regenpijp of bovengronds naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Daarom wordt in nieuwe bestemmingsplannen een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen van een waterberging als er wordt gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen toetst het bevoegd gezag of de juiste maatregelen worden genomen.

Via de voorwaardelijke bouwregel om bij nieuw bebouwd oppervlak een minimale waterbergingscapaciteit van 15 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van 15 per m<sup>2</sup> betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van 300 m<sup>2</sup>

moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 300 maal 15 liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van een of meer regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt.

Voor het beperken van wateroverlast is het essentieel dat de hemelwaterberging binnen afzienbare tijd na een bui weer beschikbaar is voor het opvangen van de volgende bui. Daarom is ook bepaald dat de hemelwaterberging binnen een termijn van twee tot vijf dagen weer beschikbaar moet zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de hemelwaterberging als infiltratievoorziening in te richten, zodat het opgevangen water langzaam in de bodem zakt.

Er zijn situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de doorlatendheid van de bodem slecht is of de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, in overleg met de gemeente kijken of er een andere geschikte manier is om te zorgen dat wateroverlast niet toeneemt.

In de keur van het waterschap zijn ook regels opgenomen over compenserende waterberging bij nieuwbouw. Dit artikel is daarmee niet in strijd, want het is gesteld met een ander oogmerk. De regels in de keur zijn bedoeld om de bergings- en afvoercapaciteit van het regionale watersysteem te borgen. Met dit artikel wordt daarentegen de wateroverlast in stedelijk gebied door overbelasting van de openbare riolering (of andere gemeentelijke voorzieningen voor de verwerking van hemelwater) beperkt. Bovendien zijn de regels van de keur pas van toepassing vanaf een bepaalde omvang van het verharde oppervlak. Dit artikel is in alle gevallen van toepassing.

#### **4.13.1. Voorgenomen activiteit**

Er worden nieuwe gebouwen opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>. Hiervoor is een voorziening benodigd met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel (toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) X gevoeligheidsfactor X 0,06). De gevoeligheidsfactor is 1.

Er geldt de volgende som  $2.000\text{m}^2 \times 1 \times 0.06 = 120\text{m}^3$ .

Initiatiefnemer zal een infiltratiegreppel realiseren om dit water te bergen.

#### **4.14. Mobiliteit en parkeren**

De locatie is goed ontsloten via de Klein Schaft en Schafterdijk. Deze wegen zijn zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen per etmaal als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bedraagt de parkeerbehoefte 0,3 – 0,5 parkeerplaats per box. Uitgaande van 38 boxen bedraagt de parkeerbehoefte uit maximaal 19 parkeerplaatsen in de huidige situatie. Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid om in de behoefte te voorzien.

De huidige verkeersgeneratie is berekend met de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor maneges geldt een norm voor de verkeersgeneratie van 4 per box. Als gevolg van de totale ontwikkeling is de totale verkeersgeneratie als volgt berekend:

38 boxen x 4 = 152 voertuigbewegingen.

Omdat de paarden die in het gezondheidscentrum worden behandeld ook grotendeels op de locatie zelf gehuisvest worden zijn er vanuit dit aspect geen extra vervoersbewegingen.

Dit aantal vervoersbewegingen is relatief beperkt, zodat van een negatieve beïnvloeding m.b.t. de verkeersafwikkeling geen sprake is. Daarbij worden de paarden grotendeels door één persoon bereden. Het werkelijke aantal voertuigbewegingen ligt om die reden beduidend lager. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimumnorm. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

Wanneer er grote evenementen worden georganiseerd zal er een speciaal parkeerbeleid zijn. Zie hiervoor ook paragraaf 2.4.1. Extra parkeervoorzieningen en verkeersafhandeling worden dan in een separate evenementen vergunning bij de gemeente aangevraagd



## **5. Uitvoerbaarheid en procedure**

### **5.1. Economische haalbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Om tot een goede maatschappelijke afweging te komen is het wenselijk om de directe omgeving te informeren over een dergelijk initiatief tot wijziging van een bestemming. Gezien de huidige situatie rondom het Corona virus is ervoor gekozen om de directe omwonenden op de hoogte te stellen via een brief. Deze brief is dan ook verspreid naar 24 adressen. De brief is als bijlage 1 bijgevoegd.

Er heeft één persoon gereageerd. Deze persoon is uitgelegd wat de te verwachten eerste ontwikkelingen zijn (realisatie loods / hooiopslag). Na deze aanvullende uitleg had deze persoon geen verdere opmerkingen.

## **6. Juridische planopzet**

### **6.1. Inleiding**

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het wijzigingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **6.2. Toelichting op de verbeelding**

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

### **6.3. Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2, vastgesteld op 16-12-2021.



### **Arvalis Roermond**

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Venlo**

Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo  
+31 (0)478 578 257  
info@arvalis.nl

### **Arvalis Nuth**

Mauritsstraat 11  
6361 AV Nuth  
+31 (0)43 450 5100  
info@arvalis.nl

### **Roba Advies Deurne**

Heuvelstraat 12  
5751 HN Deurne  
+31 (0)493 242 133  
info@arvalis.nl