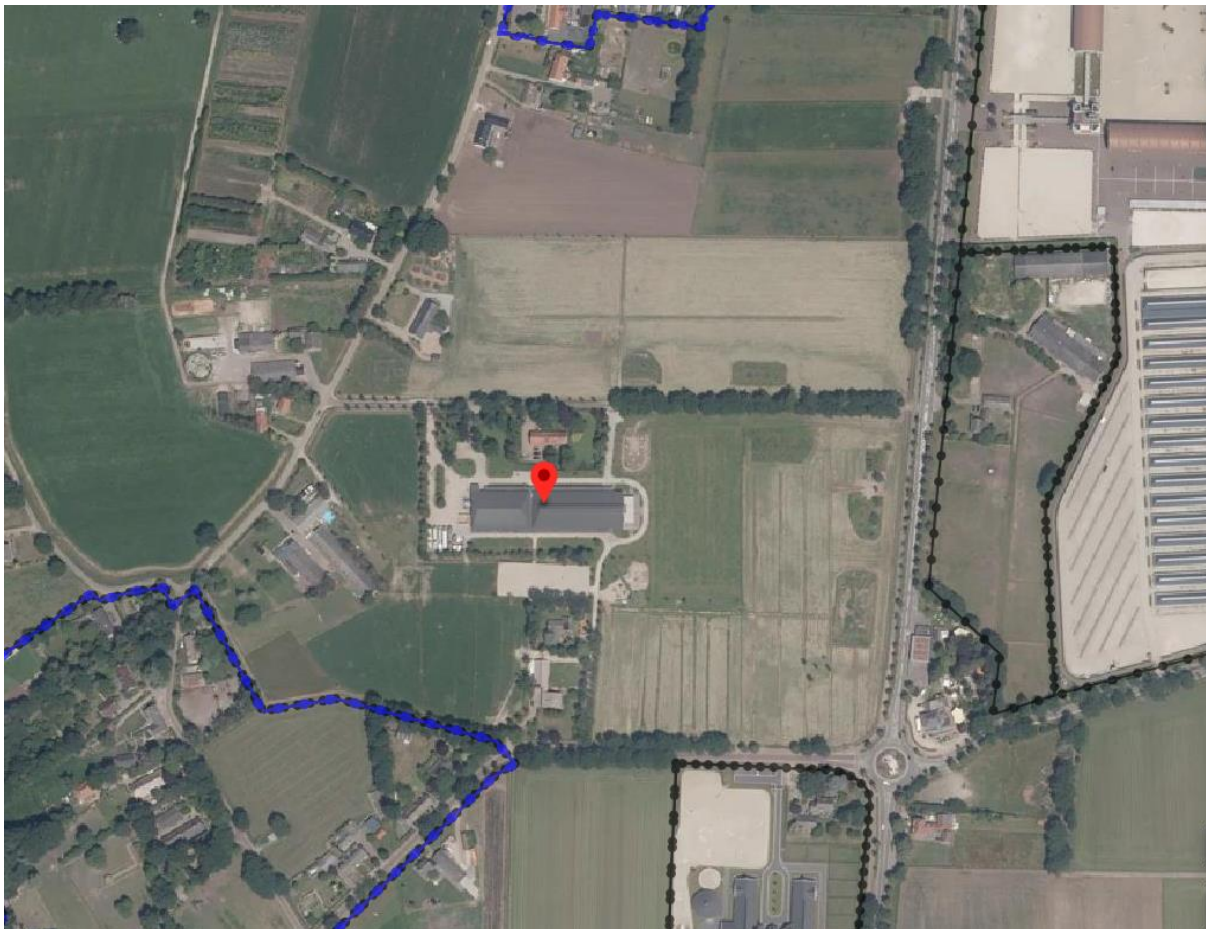


Toelichting bestemmingsplan

Paardensportcentrum Exell Equestrian

IMRO:NL.IMRO.0858.BPKleinSchaft5-VA01



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.	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	10
2.1.	Huidige situatie	10
2.2.	Beoogde situatie	11
2.2.1.	Hippisch Sportcomplex	12
2.2.2.	Locatie gebonden horeca	16
2.2.3.	Huisvesting groots	17
2.2.4.	Gezondheidscentrum voor paarden met kantoor	18
2.2.5.	Gastenverblijven	19
2.2.6.	Vergroting woning	19
2.2.7.	Bestaande woonbestemmingen Abdijweg 7 en Abdijweg 9	20
3.	Beleidskader	21
3.1.	Inleiding	21
3.2.	Europees beleid	21
3.2.1.	Europese Kaderrichtlijn Water	21
3.3.	Rijksbeleid	21
3.3.1.	Nationale omgevingsvisie	21
3.3.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	22
3.3.3.	Ladder duurzame verstedelijking	23
3.4.	Provinciaal beleid	23
3.4.1.	Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'	23
3.4.2.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	24
3.4.3.	TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant	25
3.4.3.1.	Toets	25
3.4.4.	Moratorium geitenhouderijen	29
3.4.5.	Waterwet	29
3.5.	Gemeentelijk beleid	30
3.5.1.	Structuurvisie Valkenswaard	30
3.5.2.	Beleidskaders en Startnotities Groote Heide – Dommelland	31
3.5.3.	Erfinrichtingsplan	33
3.5.4.	Erfgoedbeleid	33
4.	Omgevingsaspecten	34
4.1.	Beoordeling noodzaak m.e.r.-notitie	34

4.2.	Bodem	39
4.3.	Bedrijven en milieuzonering.....	40
4.4.	Geur.....	41
4.5.	Luchtkwaliteit	41
4.6.	Gezondheid	42
4.7.	Geluid.....	43
4.8.	Externe veiligheid.....	44
4.9.	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	45
4.10.	Cultuurhistorie en archeologie	45
4.10.1.	Cultuurhistorie	45
4.10.2.	Archeologie.....	46
4.11.	Flora en Fauna	46
4.11.1.	Gebiedsbescherming	46
4.11.2.	Soortenbescherming	47
4.11.3.	Landschappelijke inpassing	47
4.12.	Waterparagraaf	48
4.12.1.	Voorgenomen activiteit	51
4.13.	Mobiliteit en parkeren.....	52
5.	Uitvoerbaarheid en procedure	53
5.1.	Economische haalbaarheid	53
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	53
5.3.	Procedure.....	53
6.	Juridische planopzet.....	55
6.1.	Inleiding	55
6.2.	Toelichting op de verbeelding	55
6.3.	Toelichting op de regels	55

Bijlage(n)

Bijlage 1 – Omgevingsdialoog

Bijlage 2 – Stikstofonderbouwing

Bijlage 2.1 – Realisatiefase

Bijlage 2.2 - Gebruikersfase

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

Bijlage 8 – Nota van zienswijze

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is om op de locatie Klein Schaft 5 te Valkenswaard (hierna genoemd: plangebied) de bestaande situatie te herbestemmen. Het plangebied is nu bestemd als paardenhouderij.

De initiatiefnemer is actief in de paardensport en heeft op nationaal en internationaal niveau kampioenschappen gewonnen. De initiatiefnemer wil zijn bedrijf verder ontwikkelen, waarbij naast het trainen van paarden ook wedstrijden en evenementen georganiseerd kunnen worden. Tijdens meerdaagse trainingen en wedstrijden is het belangrijk dat er ook accommodatie is voor de ruiters en de grooms. In de gewenste situatie wordt de bestemming dan ook hippisch sportcentrum, waar binnen het mogelijk is om topsport te bedrijven met alle bijbehorende faciliteiten.

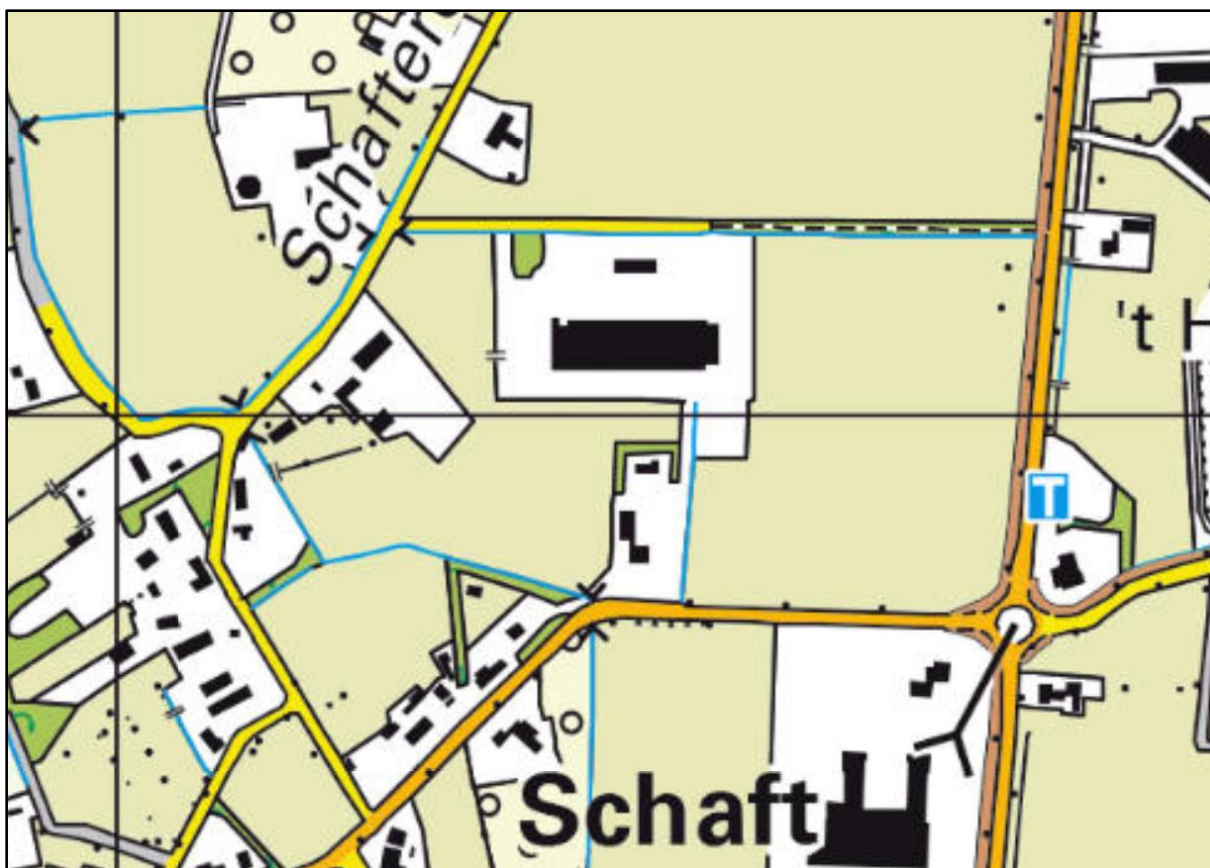
Om de beoogde situatie te kunnen realiseren zal het bestemmingsplan op de onderstaande punten worden aangepast.

1. Het bouwvlak op de locatie Klein Schaft 5 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 met een maximale oppervlakte van 760 m²;
4. Het realiseren van een gezondheidscentrum met kantoor, met een maximale oppervlakte van 300 m²;
5. Het realiseren van gastenverblijven voor sponsors en ruiters;
6. Het woonhuis op de Klein Schaft 5 krijgt een toegestane maximale inhoud van 1.000m³.
7. Het woonhuis op de Abdijweg 7 krijgt een toegestane maximale bijbehorende bebouwing van de reeds aanwezige 170 m².

Om de beoogde situatie mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan Kleinschaft 5, Abdijweg 7 en 9 te Valkenswaard is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard, aangrenzend aan de komgrens van Schaft. Kadastraal staat de locatie bekend als Gemeente: Valkenswaard, sectie E, nummers 87, 88, 482, 483, 599, 603, 604, 716 en 782. In afbeelding 1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Locatie plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijk beleid is opgenomen in paragraaf 3.5.

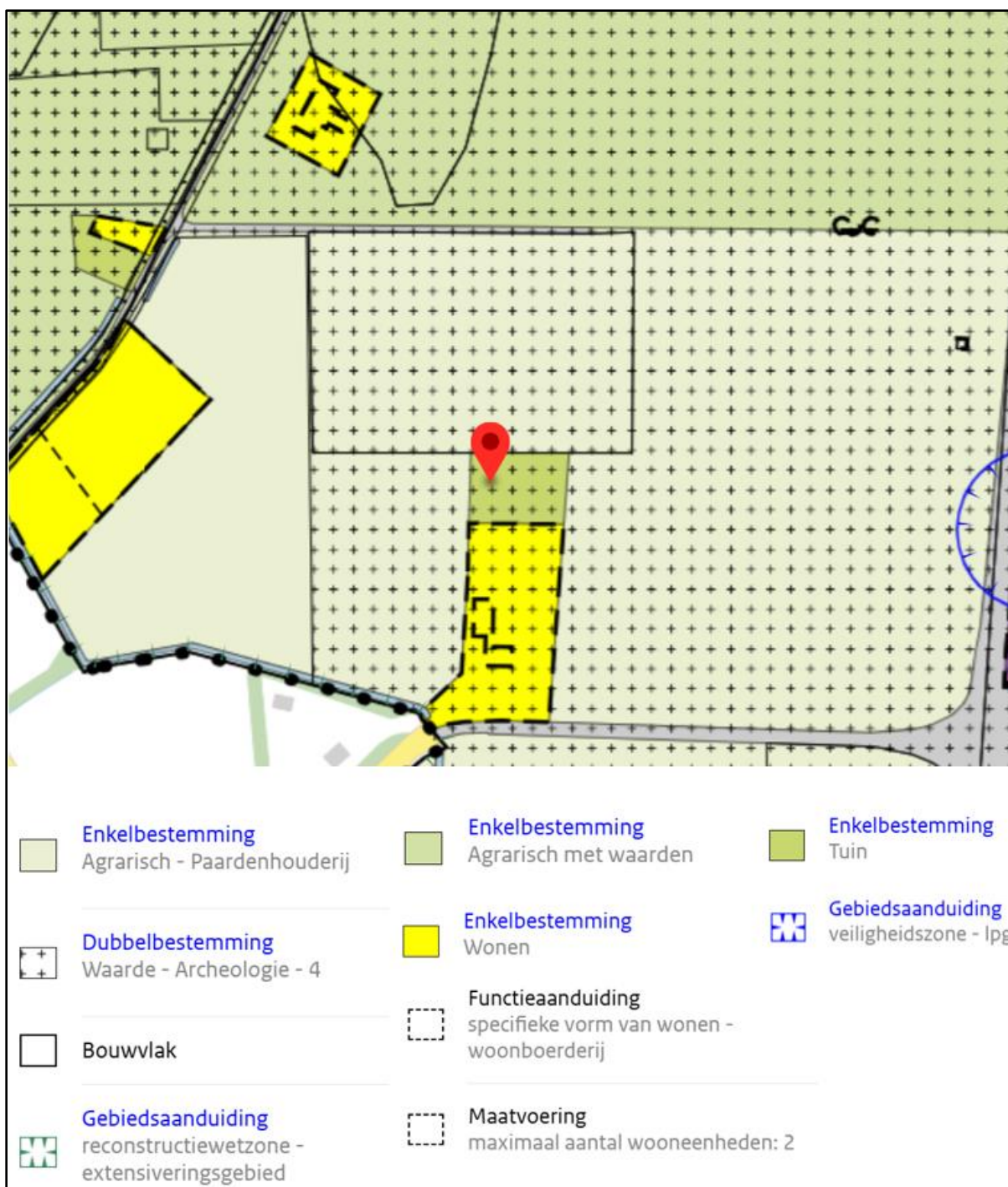
De gemeenteraad van gemeente Valkenswaard heeft op 16 december 2021 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Het plangebied betreft een agrarisch bedrijf en is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de volgende bestemmingen en aanduidingen, zie afbeelding 2:

Klein Schaft 5:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden;
- Enkelbestemming: Agrarisch -Paardenhouderij;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4;
- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetgeving – extensiveringsgebied;
- Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – lpg.

Abdijweg 7 en 9:

- Enkelbestemming: Wonen;
- Enkelbestemming: Tuin;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – woonboerderij;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;
- Gebiedsaanduiding: reconstructiewetgeving – extensiveringsgebied.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;

- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;
- De bij het plan behorende bijlagen.

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.

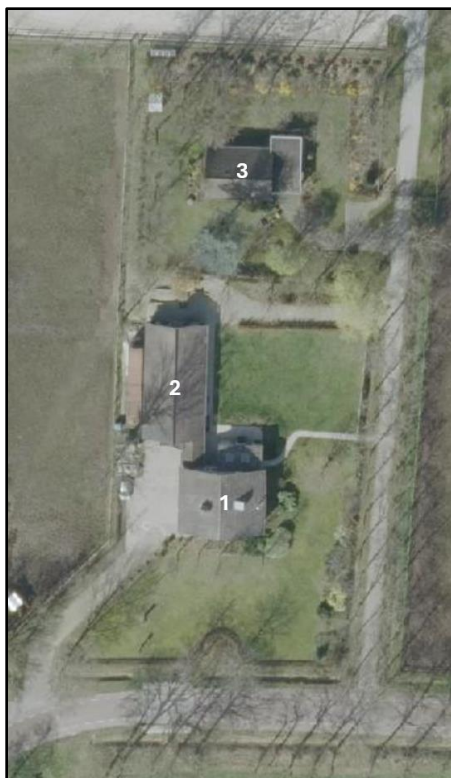
2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd. Binnen het plangebied aan Klein Schaft 5 (afbeelding 3) is één bedrijfswoning (gebouw 1), één bedrijfsgebouw voor het houden en trainen van paarden (gebouw 2). In dit gebouw zijn paardenboxen, binnenrijbak, kantine, ontvangst/theorieruimte en opslagruimten gerealiseerd, welke reeds vergund zijn middels een revisievergunning met besluitdatum 3 oktober 2007. Gebouw 3 betreft werktuigenberging en een werkplaats, waarvoor op 31 mei 2022 een melding activiteitenbesluit is geaccepteerd.



Afbeelding 3 Uitsnede plangebied Klein Schaft 5

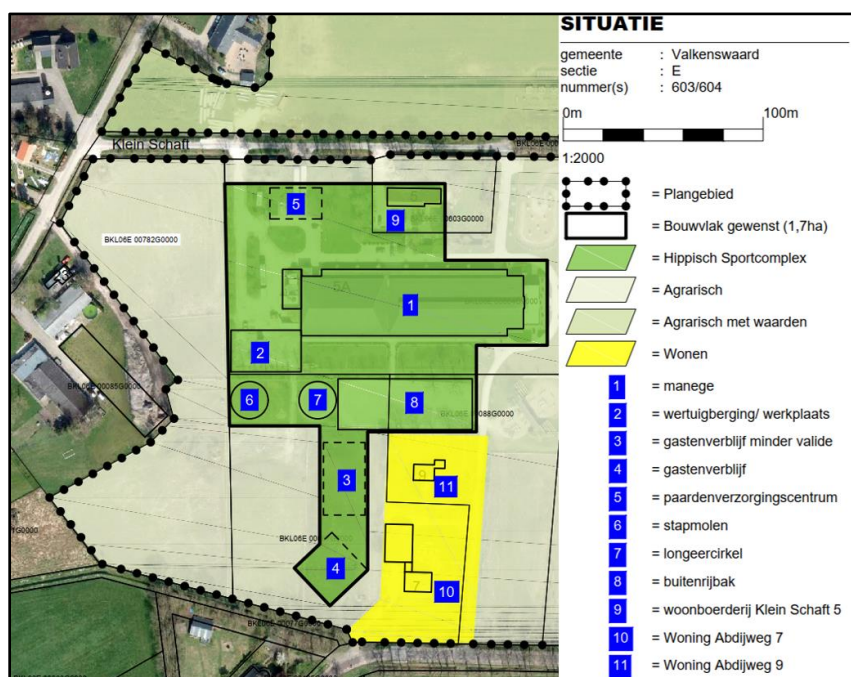
Binnen het plangebied aan Abdijweg 7 en 9 (afbeelding 4) zijn twee woningen en één bijgebouw aanwezig. Gebouw 1 en 2 betreffen de woning en het bijgebouw aan Abdijweg 7 en gebouw 3 betreft de woning aan Abdijweg 9.



Afbeelding 4 Uitsnede plangebied Abdijweg 7 en 9

2.2. Beoogde situatie

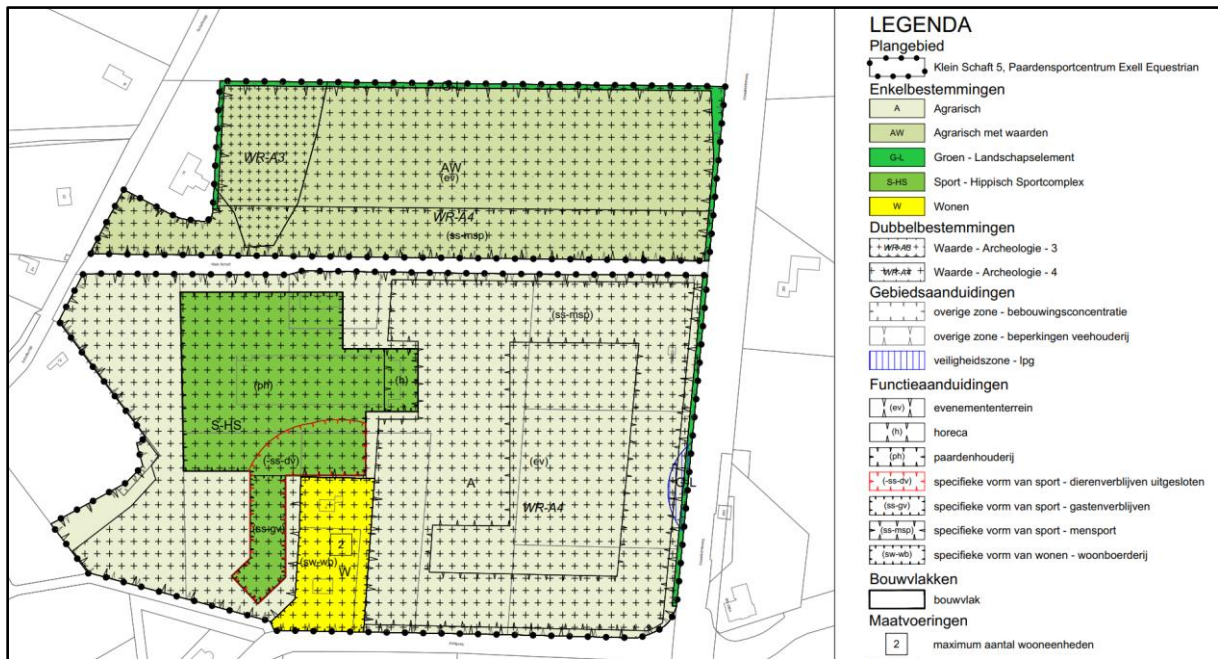
De beoogde situatie is om van de huidige locatie een hippisch sport complex te maken, waar topsport mogelijk is. Er dienen uitgebreide trainingsmogelijkheden te zijn alsook voorzieningen en mogelijkheden voor het organiseren van internationale wedstrijden. In afbeelding 5 is weergegeven uit welke gebouwen de beoogde situatie bestaat. In deze situatie zullen er twee gastenverblijven (3 en 4), een paardenverzorgingscentrum (5), een stapmolen (6), een langeercirkel (7) en een buitenrijbak (8) worden gerealiseerd.



Afbeelding 5 Beoogde situatie

Naast de gebouwen zullen er in de beoogde situatie de volgende functies worden toegevoegd aan het plangebied:

- Evenemententerrein;
- Horeca;
- Specifieke vorm van sport – dierenverblijven uitgesloten;
- Specifieke vorm van sport – gastenverblijven;
- Specifieke vorm van sport – mensport.



Afbeelding 6 Beoogde verbeelding

In de volgende subparagrafen zullen de verschillende toevoegingen worden toegelicht.

2.2.1. Hippisch Sportcomplex

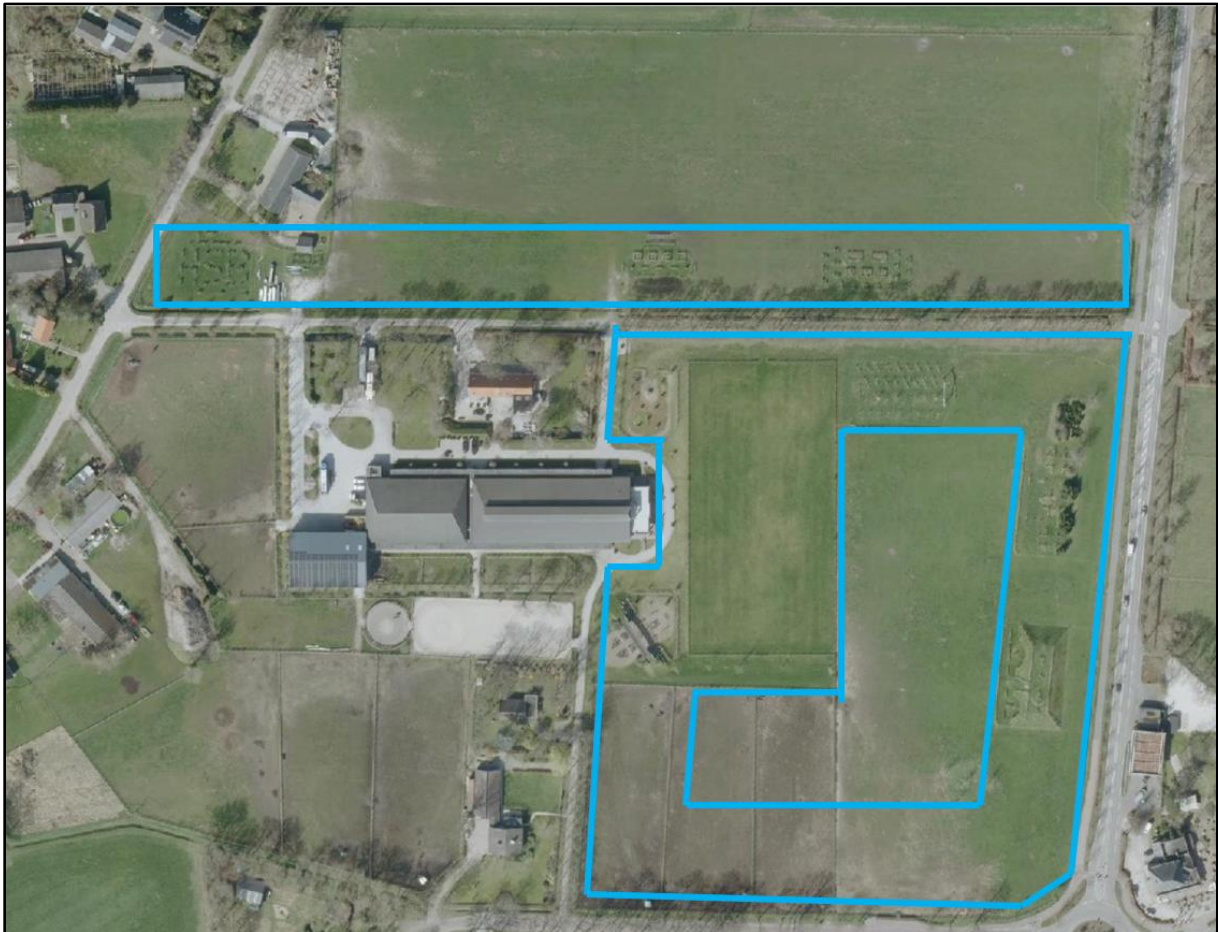
Exell Equestrian B.V. heeft de ambitie om, naast een trainingscentrum waar initiatiefnemer zijn eigen paarden en die van anderen traint en opleidt, internationale wedstrijden te organiseren.

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 circa 8.000 personen zijn. Dit is verdeeld over meerdere dagen. In de huidige situatie wordt er een 3-daags evenement georganiseerd met circa 5.000 bezoekers. Tevens worden er clinics gegeven met enkele tientallen bezoekers.

De bijbehorende faciliteiten zoals een stapmolen, een langeercirkel en een buitenrijbak zullen in het bouwvlak 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 het plangebied. 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 functieaanduiding 'mensport'.



Afbeelding 7 Luchtfoto hindernissen overzicht

In afbeelding 6 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.



Afbeelding 8 Hindernissen in het noordelijke veld

Op het zuidelijke gedeelte van het perceel 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.

In afbeelding 9 zijn enkele huidige hindernissen weergegeven.



Afbeelding 9 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).

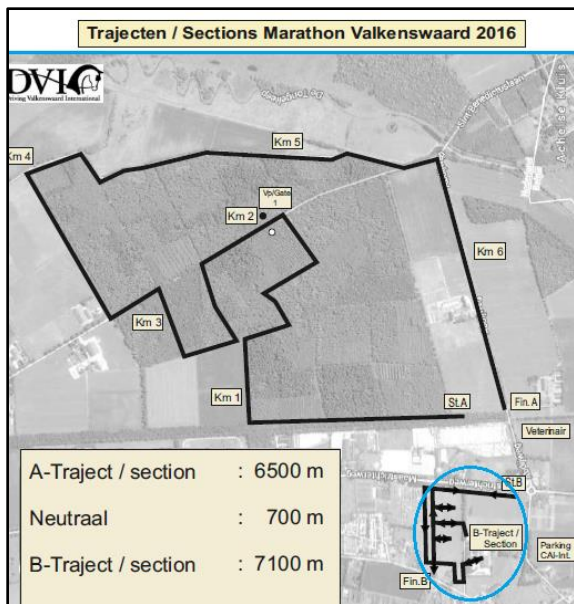
De belangrijkste voorwaarden worden hieronder opgesomd:

- 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 dressuurwedstrijd 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 het plangebied, maar een deel is ook buiten het plangebied gelegen. Er zijn marathonhindernissen, een dressuur- en vaardigheidsgedeelte en een gedeelte voor de warming up.

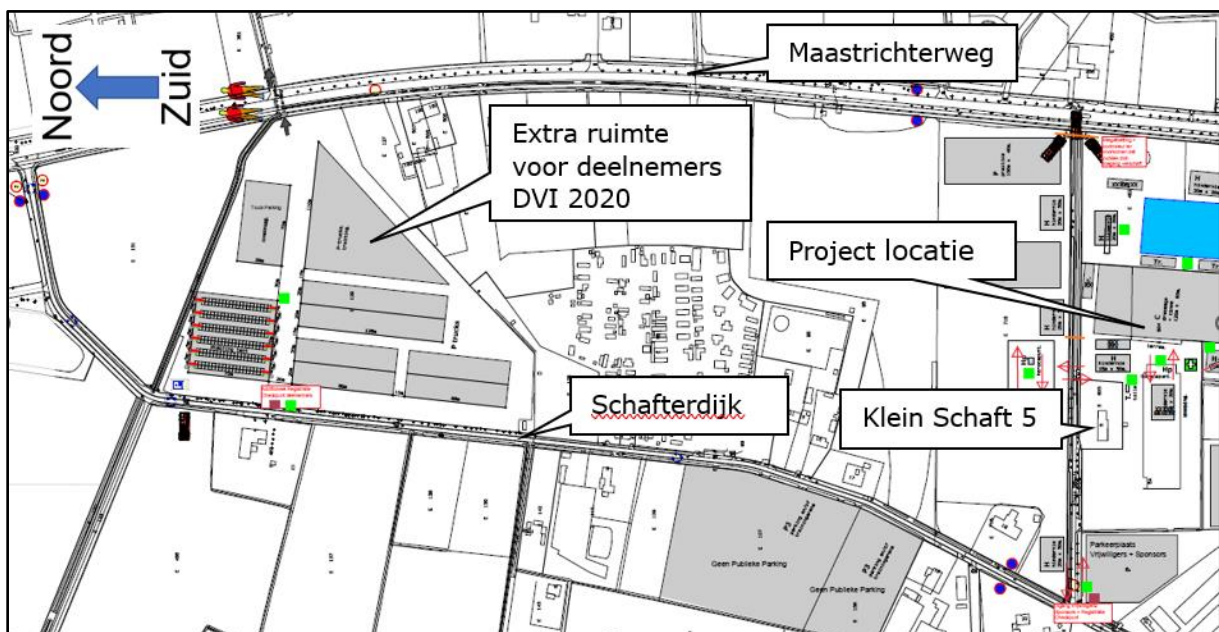
Afbeelding 10 geeft een weergave weer van het parkoers dat is gebruikt tijdens het evenement Driving Valkenswaard International 2016 en dat deels buiten het plangebied is gelegen.

Omdat er naast het plangebied 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 het plangebied. Het parkoers en de extra benodigde gronden variëren jaarlijks, dus dit is ter indicatie.



Afbeelding 10 Parkoers tijdens 'Driving International Valkenswaard 2016'

Naast het parkoers wat gedeeltelijk buiten het plangebied is gelegen, worden tijdens evenementen ook gronden van derden gebruikt. In afbeelding 11 zijn de diverse functie gebieden tijdens Driving Valkenswaard International 2020 weergegeven, het is een indicatieve weergave de gebieden kunnen jaarlijks wijzigen.



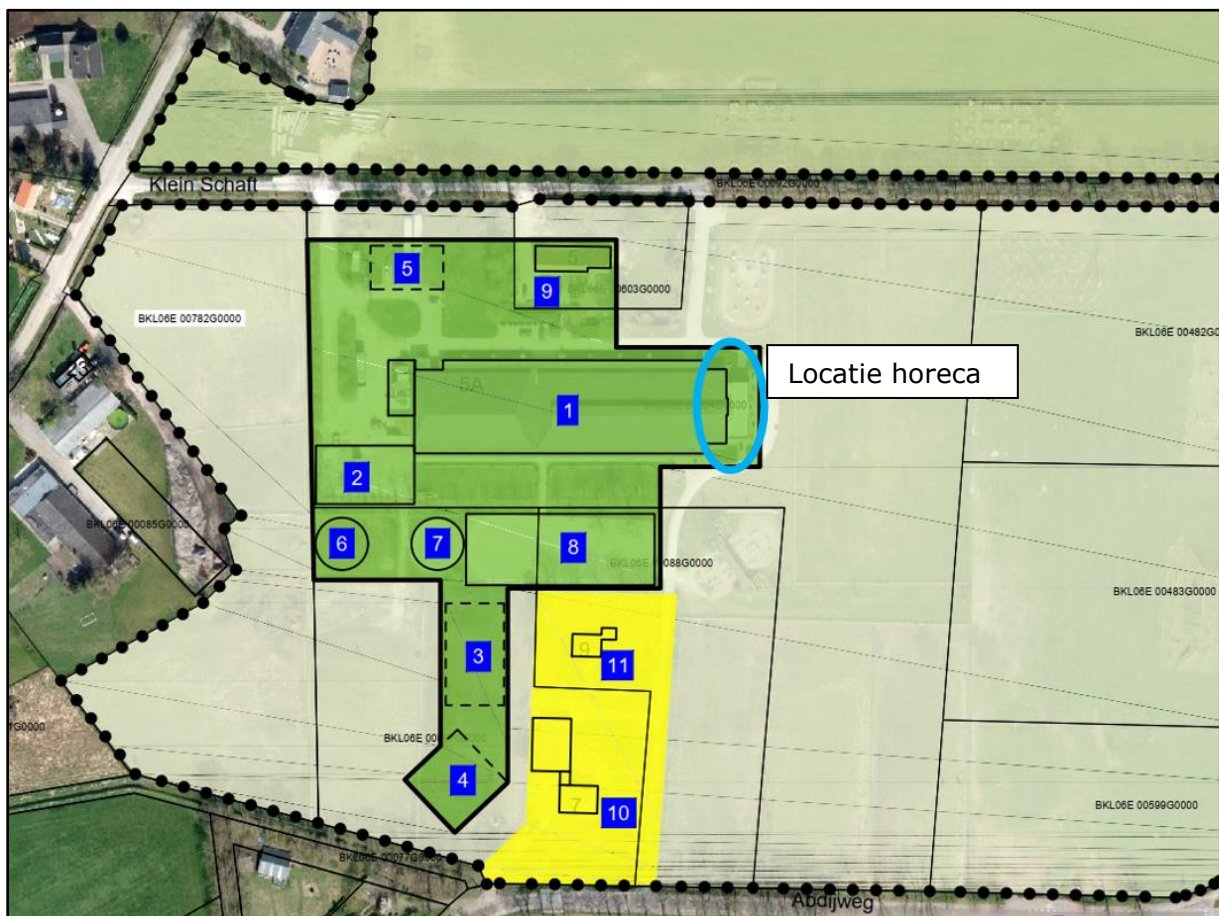
Afbeelding 11 Bij het evenement behorende functies ten tijde van Driving International Valkenswaard

Naast wedstrijden wil men op het plangebied ook paardgebonden activiteiten rondom en in de hoofdbebouwung 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.

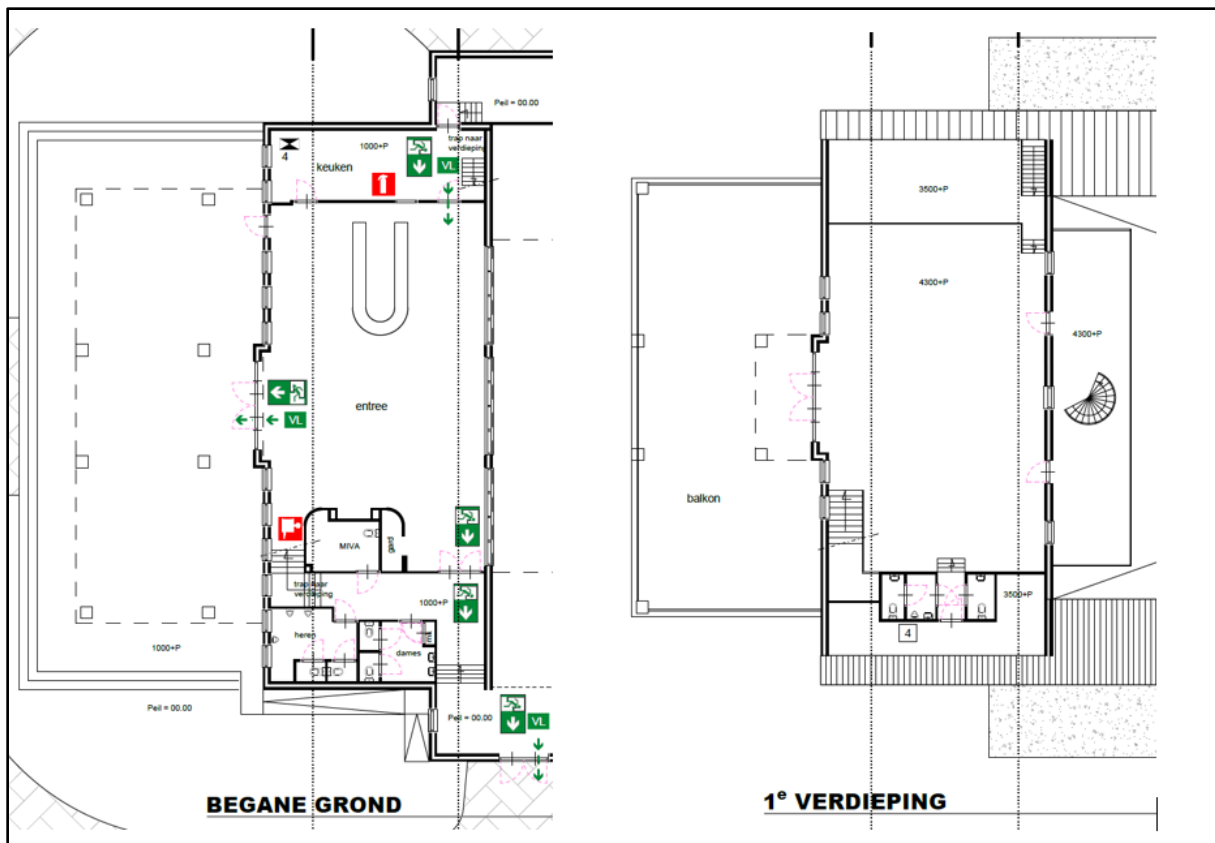
Dit geldt ook voor de detailhandel, welke zal bestaan uit paardenhouderij gebonden artikelen. De ruimte hiervoor wordt maximaal 250m² vloeroppervlak. De verkoop zal ook beperkt blijven in dagen dat deze geopend is. Het parkeren zal hiervoor binnen de eigen inrichting zijn.

2.2.2. 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 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 m² en de lounge ruimte op de 1^e verdieping inclusief het balkonterras à 450 m². Dit is een totaal van 950 m². Bij deze ruimte zijn ook de sanitaire voorzieningen aanwezig. Het horecagedeelte krijgt een functieaanduiding 'horeca'.



Afbeelding 12 Locatie horeca



Afbeelding 13 Horeca, gebouw 1

2.2.3. 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 toevertrouwd. Om te voorkomen dat grooms dan in een illegale situatie gehuisvest moeten worden, die dan ook niet aan de minimale huisvesting 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 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 m² groot. Dit bestaat uit 6 slaapvertrekken.

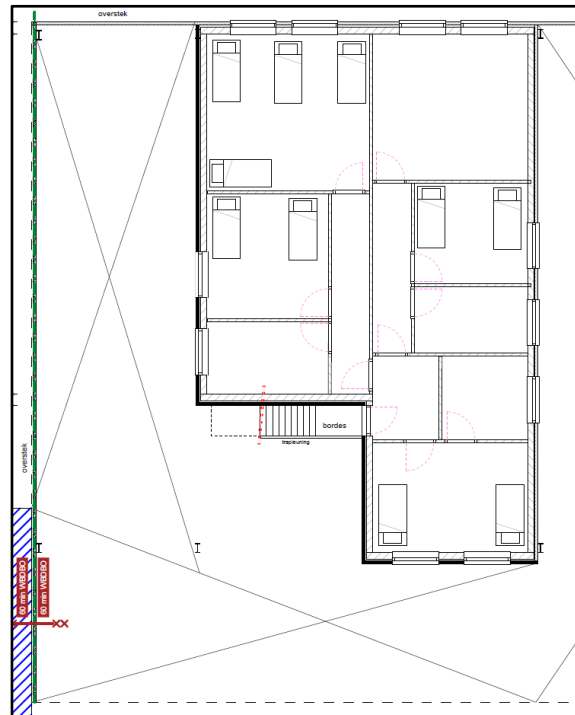
In gebouw 2 zal op de verdieping van deze loods huisvesting voor maximaal 10 grooms mogelijk gemaakt worden en maximaal 400 m² groot. Dit zal uit 4 slaapvertrekken bestaan.

In gebouw 9 zal in de huidige werkplaats huisvesting voor één groom mogelijk gemaakt worden van maximaal 120 m² 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.

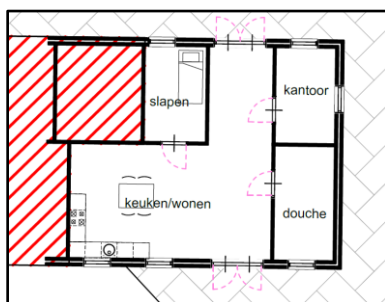
Er worden maximaal 19 grooms tegelijk gehuisvest, verdeeld over drie gebouwen met in totaal 8 slaapvertrekken.



Afbeelding 15 Grooms gebouw 1



Afbeelding 14 Grooms gebouw 2



Afbeelding 16 Grooms gebouw 9

2.2.4. 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 zal een gezondheidscentrum voor paarden worden gerealiseerd.

Binnen dit gezondheidscentrum zullen gespecialiseerde paardenartsen werken om de paarden te laten herstellen. Het gezondheidscentrum wordt voorzien van specifieke voorzieningen die voor de paarden ondersteunen in het herstel. 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 röntgenapparatuur komen. Deze apparatuur wordt door een veterinaire meegenomen naar het gezondheidscentrum indien een röntgenfoto noodzakelijk wordt geacht. De specialisten en het gezondheidscentrum zal ingezet worden voor de paarden binnen de 'paardenboulevard'. Hierdoor zal de ingang nabij de ingang van het bedrijf komen. Het is dan logisch om in dit gebouw een kantoor te realiseren. Vanuit dit kantoor is er zicht op wie het erf betreedt, en kunnen bezoekers direct ontvangen worden. Het gezondheidscentrum is als gebouw 5 op de situatietekening weergegeven.

2.2.5. Gastenverblijven

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

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

Omdat de 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 4, heeft een maximaal grondoppervlakte van 120 m² met maximaal twee bouwlagen. Dit een vrijstaand verblijf, met ruime voorzieningen en met twee slaapkamers.

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

Dit appartementengebouw zal maximaal 200 m² grondoppervlakte zijn met maximaal twee bouwlagen. In dit gastenverblijf worden zes appartementen gerealiseerd die rolstoel toegankelijk zijn. In totaal komen er dan 7 gastenverblijven. De gastenverblijven zullen de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport – gastenverblijven' krijgen.

2.2.6. Vergroting woning

De huidige woonboerderij aan de Klein Schaft 5, gebouw 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 m³, deze inhoudsmaat zal worden vastgelegd in de planregels. 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.

2.2.7. Bestaande woonbestemmingen Abdijweg 7 en Abdijweg 9

De bestaande woonbestemmingen aan Abdijweg 7 en 9 zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Voor de woning en het bijbehorend bijgebouw is in 1973 een vergunningsaanvraag gedaan met daarbij een oppervlakte van 170m² aan bijbehorend bijgebouw. Echter is deze oppervlakte niet opgenomen in het vigerend bestemmingsplan, middels dit bestemmingsplan wil de initiatiefnemer deze oppervlakte opnemen in de planregels. In de beoogde situatie blijft de woonfunctie voor de woningen behouden Het bijgebouw zal in gebruik worden genomen zoals bedoelt in de bijbehorende planregels.

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 Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de begrenzing van de Natuur Netwerk Brabant bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro. Het plangebied 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. Het onderhavige plangebied 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 Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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 hoofdpunten:

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 omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpunten 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:

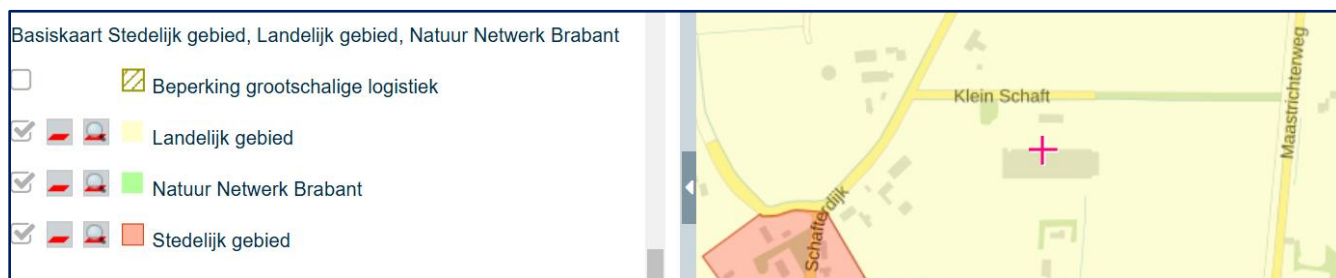
- de groenblauwe structuur; is nodig voor goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering;
- het landelijk gebied; bestaat uit twee perspectieven: ten eerste het behouden van agrarische productieruimte in de delen van het buitengebied waar de landbouw leidend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

Het plangebied 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. TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 geldt voor de Provincie Noord-Brabant de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, deze vervangt met de invoering van de Omgevingswet de Interim omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.



Afbeelding 17 Uitsnede plangebied Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied', zie afbeelding 4. 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 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant is de beoogde ontwikkeling mogelijk op basis van artikel 5.74.

3.4.3.1. Toets

Artikel 5.74 Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan binnen een [bestaand bouwperceel](#) voorzien in de [ontwikkeling](#) van een [agrarisch-technisch hulpbedrijf](#) of een [agrarisch-verwant bedrijf](#) als:

- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in [Artikel 5.12](#); [Zie toetsing artikel 5.12](#);
- de omvang van het [bouwperceel](#) 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.](#)
- het [bouwperceel](#) buiten een gebied met waarden ligt als bedoeld in [Paragraaf 5.2.6](#); en [Het bouwperceel is niet gelegen binnen een gebied met waarden als bedoeld in paragraaf 5.2.6.](#)
- een toename van de bestaande [gebruiksoppervlakte](#) voor [mestbehandeling](#), [mestvergisting](#) en [mestbewerking](#) is uitgesloten. [Binnen het plangebied is er geen sprake van mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.](#)

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een omgevingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een

veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Niet van toepassing

Lid 3

Als het agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf is gevestigd in een gebied met waarden als bedoeld in Paragraaf 5.2.6, betekent een goede omgevingskwaliteit dat een redelijke uitbreiding alleen mogelijk is via maatwerk waarbij:

- a. de effecten van de redelijke uitbreiding op de aanwezige waarden in beeld worden gebracht en nadelige effecten worden gemitigeerd;
- b. de redelijke uitbreiding in verhouding staat tot de waarden in het gebied;
- c. de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de waarden in het gebied; en
- d. deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Niet van toepassing

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

De beoogde ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van een reeds aanwezig agrarisch verwante bedrijfsfunctie in de vorm van een hippisch sportcomplex. Het plangebied is gelegen aan de 'paardenboulevard'. De 'paardenboulevard' is het gebied aan de Maastrichterweg met het direct aansluitende gebied. Om een maximale samenwerking en synergie te bereiken zijn er veel bedrijven in de paardentopsport gelegen in dit gebied. Zo zijn in de nabijheid van het plangebied de bedrijven 'Stal Tops B.V.', 'Team Equest Pty', 'Javier Salvador stables' en 'Victory Equestrian Sport Real Estate' gelegen. Waarbij '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). Stal Tops en de overige bedrijven richten zich met name op spring- en dressuurpaarden. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een hippisch sportcomplex wat zich richt op de mensport. Daarnaast zal er binnen het hippisch sportcomplex paardengezondheidscentrum worden gerealiseerd. Door de toevoeging van de mensport aan de paardenboulevard wordt de diversiteit in de paardensport vergroot. Daarnaast wordt middels de toevoeging van het gezondheidscentrum de samenwerking en synergie binnen het gebied vergroot.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten nader toegelicht en zullen de effecten op de leefomgeving worden weergegeven. Het deel van het evenementen terrein aan de overzijde van Klein Schaft is gelegen in een gebied dat is aangewezen met Groenblauwe waarden. In de huidige situatie heeft het perceel

een agrarisch gebruik, in de beoogde situatie wordt het een evenementen terrein voor het uitoefen van mensport. Op dit perceel worden enkele hindernissen geplaatst en er zal op het perceel een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden. Deze kwaliteitsverbetering is beschreven in paragraaf 4.11.4. Hiermee zal er een positieve bijdrage worden geleverd aan de biodiversiteit, ecologische en landschappelijke waarden in het gebied. In de beoogde zal er op het plangebied voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en is er sprake van een gepaste verkeersgeneratie. Daarnaast is er in de beoogde situatie 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. Gezien de aard en omvang van het plangebied zullen er geen relevante effecten op de ontwikkeling van de agrarische ofwel stedelijke ontwikkelingen.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ; en *Voor de verbetering van de omgevingskwaliteit is een erfinrichtingsplan en een landschapsplan kwaliteitsverbetering landschap opgesteld. Deze zijn toegevoegd in bijlage 7.*
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.
Binnen het plangebied is geen leegstaand of overtollige bebouwing aanwezig.

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

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 5.7: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10: Meerwaardecreatie;

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend planvoornemen. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening 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 een goede landschappelijke inpassing en 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.

Voor de ontwikkeling van de beoogde situatie wordt de locatie herbestemd naar de enkelbestemming 'Sport- Hippisch sportcomplex'. Er wordt een bouwvlak van 1,7 ha voorzien waarin de gebouwen, stapmolen, langeercirkel en een buitenrijbak geconcentreerd zijn. Buiten deze enkelbestemming 'Sport – Hippisch sportcomplex' zijn er de functieaanduidingen 'evenemententerrein' en 'specifieke vorm van sport – mensport' op het plangebied aanwezig. In de planregels zijn er maximum opgenomen voor de omvang de bouwwerken en permanente hindernissen. Gezien de locatie van het plangebied binnen de 'Paardenboulevard' sluit de ontwikkeling aan bij de visie binnen dit gebied.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

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.

Het plangebied is geheel gelegen op een zandbodem. De bovenste bodemlaag bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden. De grond is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is gelegen tussen de 40 en 80cm onder maaiveld. Het maaiveld van het plangebied bevindt zich op een hoogte van 29,5 meter boven NAP. In paragraaf 4.12 zijn deze gegevens gebruikt om de infiltratievoorziening te berekenen. Het plangebied is gelegen een gebied met een hoge archeologische verwachting. Gezien de hoge archeologische waarde is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard, aangrenzend aan de komgrens van Schaft. Het plangebied vormt geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 'Leenderbos, Grootte Heide en Plateaux' op een afstand van ongeveer 450 meter. Voor het planvoornemen is op 24 november 2022 een besluit genomen op de aanvraag Wet natuurbeschermingswet, welke is opgenomen in bijlage 2. In de directe omgeving van het plangebied is een A-watgang gelegen. In de planregels is in artikel 3.4.2 onderhoudsstrook leggerwatgangen opgenomen, hierin is vermeld dat een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de leggerwatgangen obstakelvrij dienen te blijven. In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden.

Het gebruik en omvang van het planvoornemen is opgenomen in dit bestemmingsplan, middels de verbeelding, planregels en toelichting. De effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu worden in hoofdstuk 4 nader toegelicht. Daarnaast is een erfinrichtingsplan en een landschappelijke inpassingsplan opgesteld, hiermee is rekening gehouden met de landschappelijke waarden van het gebied.

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. *De beoogde situatie zorgt ervoor dat het bedrijf zich verder kan ontwikkelen. Hierdoor zal de toegevoegde waarde van het bedrijf aan de 'paardenboulevard' vergroten. Middels het realiseren van het paardengezondheidscentrum wordt een bijdrage geleverd aan het sociale aspect in het gebied. Daarnaast zal door middel van de landschappelijk inpassing en de storting in een fonds een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door deze combinatie van de bedrijfsontwikkeling, de toegevoegde waarde aan de 'paardenboulevard' en de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap is de meerwaardecreatie geborgd.*

Middels de toets aan het relevante beleidskader is inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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 4.12) 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.

In afbeelding 18 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven. Hierin is het plangebied gelegen op de grens van het aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport en het overig gebied/agrarisch gebied.

Uit de structuurvisie is op te maken dat bedrijven gericht op paardenhouderijen in de huidige situatie geclusterd zijn aan de Maastrichterweg en is een belangrijke groeiende sector in Valkenswaard. De ambitie is om in dit gebied deze functie naar een hoger niveau te tillen en hebben de bedrijven tevens een recreatief-toeristisch karakter.

Het voorliggende bestemmingsplan is een ontwikkeling van een hippisch sportcomplex. De initiatiefnemer wil zijn bedrijf verder ontwikkelen, waarbij naast het trainen van paarden ook wedstrijden en evenementen georganiseerd kunnen worden. Tijdens meerdaagse trainingen en wedstrijden is het belangrijk dat er ook een accommodatie is voor de ruiters en de grooms. In de gewenste situatie wordt de bestemming dan ook hippisch sportcentrum, waar binnen het mogelijk is om topsport te bedrijven met alle bijbehorende faciliteiten. Daarnaast grenst het plangebied aan Maastrichterweg en aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport. Het beoogde plan sluit hiermee aan bij de ambities zoals verwoord in de Structuurvisie van Valkenswaard.

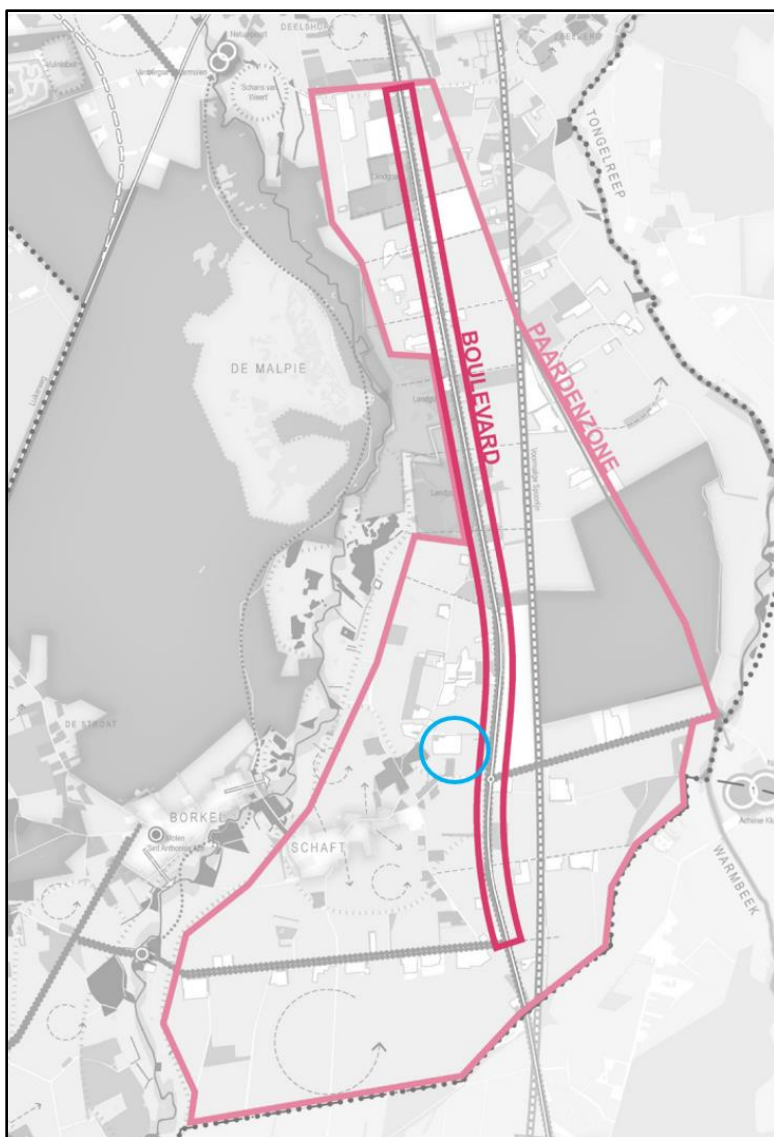
3.5.2. Beleidskaders en Startnotities Groote Heide – Dommelland

De gemeente Valkenswaard heeft in 2011 een toekomstvisie vastgesteld. In deze toekomstvisie worden keuzes gemaakt voor de toekomst van Valkenswaard. In de jaren daarna zijn diverse stappen gezet voor verdere invulling van de ambities. Een stap is het opstellen van beleidskaders en startnoties. De beleidskaders en startnoties zijn gevat in twee afzonderlijke documenten Deel A- Beleidskaders Groote Heide – Dommelland en Deel B – Startnotities Groote Heide – Dommelland. In deel A zijn de volgende thema's uitgewerkt:

- Landschap;
- Natuur en ecologie;
- Werklocaties;
- Recreatie;
- Verkeer.

In deel B zijn de beleidskaders geprojecteerd op de vijf belangrijkste deelgebieden. Hierbij worden de kaders per deelgebied gespecificeerd, zonder dat er een exacte invulling of locatie zijn vastgelegd. De deelgebieden zijn:

- Leisurezone;
- Boulevard en paardenzone;
- Natuurpoort De Malpie;
- Groene entree de Achterste Brug;
- Borkel en Schaft.



Afbeelding 19 Aanduiding deelgebied Boulevard en Paardenzone

In afbeelding 19 is een uitsnede weergegeven van het deelgebied 'Boulevard en paardenzone'. Voor dit deelgebied zijn de volgende ambities opgenomen:

- Aan de Maastrichterweg wordt ruimte geboden voor uitbreiding van topsport paardenfuncties;
- In de paardenzone wordt ruimte geboden voor de vestiging van paardenfuncties in de brede zin;
- De Maastrichterweg wordt een Boulevard met recreatieve beleving van de paardenbranche en als recreatieve stapsteen tussen De Malpie en het Leenderbos;
- De Valkenswaardse natuur wordt versterkt met één of meerdere ecologische en recreatieve oost-west verbindingen tussen De Malpie en het Leenderbos.

Het deelgebied kent twee begrenzingen, een begrenzing van de Boulevard en een begrenzing van de Paardenzone. De Boulevard is de Maastrichterweg met het direct aansluitende gebied. De boulevard beslaat de Maastrichterweg tussen de Hoeve en de Peeldijk met een kleine uitloop aan de Abdijweg en Schafterdijk. Binnen deze begrenzing zijn reeds verschillende paarden (top)sport functies gelegen. De paardenzone kent een ruimere begrenzing, dit gebied omvat de Boulevard en het ruimere buitengebied hieromheen.

In de uitwerking van de beleidskaders is aangegeven dat bedrijven en ontwikkelingen met paarden(-gerelateerde) functie elkaar versterken wanneer deze in elkaars nabijheid bevinden. Om een maximale samenwerking en synergie te bereiken, moeten zoveel mogelijk van de bedrijven in de paardentopsport aan de boulevard worden gepositioneerd. Dit levert een meerwaarde op voor zowel de paardenfunctie als boulevard. Hierbij kan gedacht worden aan functies zoals een hoefsmid, veterinaire kliniek of quarantaine. Uit de marktverkenning voor het masterplan is gebleken dat er behoefte is aan deze voorzieningen. Daarnaast is er een ruimer gebied aangewezen waar breder ingezet wordt op de paardensport. Hierbij kan gedacht worden aan de recreatieve paardensport, maar ook de meer ruimte intensieve paardenfuncties kunnen er een plek vinden.

Zoals aangegeven in afbeelding 19 is het plangebied gelegen direct naast de Maastrichterweg en is dus gelegen binnen de zowel de Boulevard als de paardenzone. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een hippisch sportcomplex wat zich richt op de mensport. Daarnaast zal er binnen het hippisch sportcomplex een paardengezondheidscentrum worden gerealiseerd. Door de toevoeging van de mensport aan de boulevard wordt de diversiteit in de paardensport vergroot. Daarnaast wordt middels de toevoeging van het gezondheidscentrum de samenwerking en synergie binnen het gebied vergroot.

Hiermee sluit de beoogde situatie aan bij het beleidskaders en startnotities Groote Heide en Dommelland

3.5.3. 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. 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 bijlage 7 is een erfinrichtingsplan toegevoegd.

3.5.4. 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	n.v.t.

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	In de omgeving van het plangebied hebben er ontwikkelingen plaatsgevonden op de locaties Grensweg 15, Maastrichterweg 249-255 en Schaferdijk 23. Theoretisch kan dit leiden tot cumulatie, maar uit documentatie behorende bij deze bestemmingsplannen blijkt dat er bij deze plannen naar verwachting geen belangrijke nadelige gevolgen veroorzaken voor het milieu. Hierdoor zal het planvoornemen niet leiden tot een cumulatie van milieueffecten.
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). Geur: vormt en levert geen belemmering (zie hiervoor paragraaf 4.4). Bodem: Uit onderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 4.2)
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).
Conclusie	
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)

Criteria	Toets
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.

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht 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	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. 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.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	n.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen (zie hiervoor paragraaf 4.10.1). 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)
Conclusie	
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)

Gevoeligheid	Toets
Beschermde 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.
Conclusie	
Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied. Daarnaast is er een besluit op de Wet natuurbescherming voor het plangebied. Er zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten.	

ad.3 De kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
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.
Conclusie	
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 het plangebied 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 bedrijfstypen. 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 behoeft 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 stofvorming 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 geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogd 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 orderingsrecht. 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 het plangebied 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 het plangebied 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 betekenende 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 (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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 het plangebied 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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,70
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 20 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/m³ (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 vaarweglawaaai

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

Spoor- en vaarwegen zijn niet gelegen binnen een afstand tot het plangebied 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 het plangebied.

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.



Afbeelding 21 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Afbeelding 21 geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat er een LPG-inrichting in de omgeving van het plangebied 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 overliddensansen 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.

Het plangebied 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 het plangebied 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 het plangebied.

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.

Het plangebied 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 m² 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 m². Hiervoor geldt een verplichting tot archeologisch onderzoek. 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 Natuurschap '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. Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In dit kader zijn stikstofberekeningen gemaakt met het rekenprogramma Aeries. Hieruit blijkt dat er geen toename is van depositie op stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden. De uitkomsten van deze berekeningen zijn bijgevoegd in bijlage 2. Daarnaast zijn in de planregels het aantal paarden en de emissie van het plangebied begrensd.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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 afwijkmogelijkheden 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 dienstdoet als verblijfplaats voor Huismussen (onder de pannen) en aan de binnenzijde voor Boerenwaluwen (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 Boerenwaluwen. Voor de rest van het perceel gelden geen belemmeringen uit oogpunt van flora en fauna.

4.11.3. 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.

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 erop 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 nieuwbouwinitiatieven 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 rioolstelsel. 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 het plangebied 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 gelijkloidend. 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 10.000m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak;
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000m² en 10.000m² 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 m³) = toename verhard oppervlak (in m²) 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 m² betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van 300 m² 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.

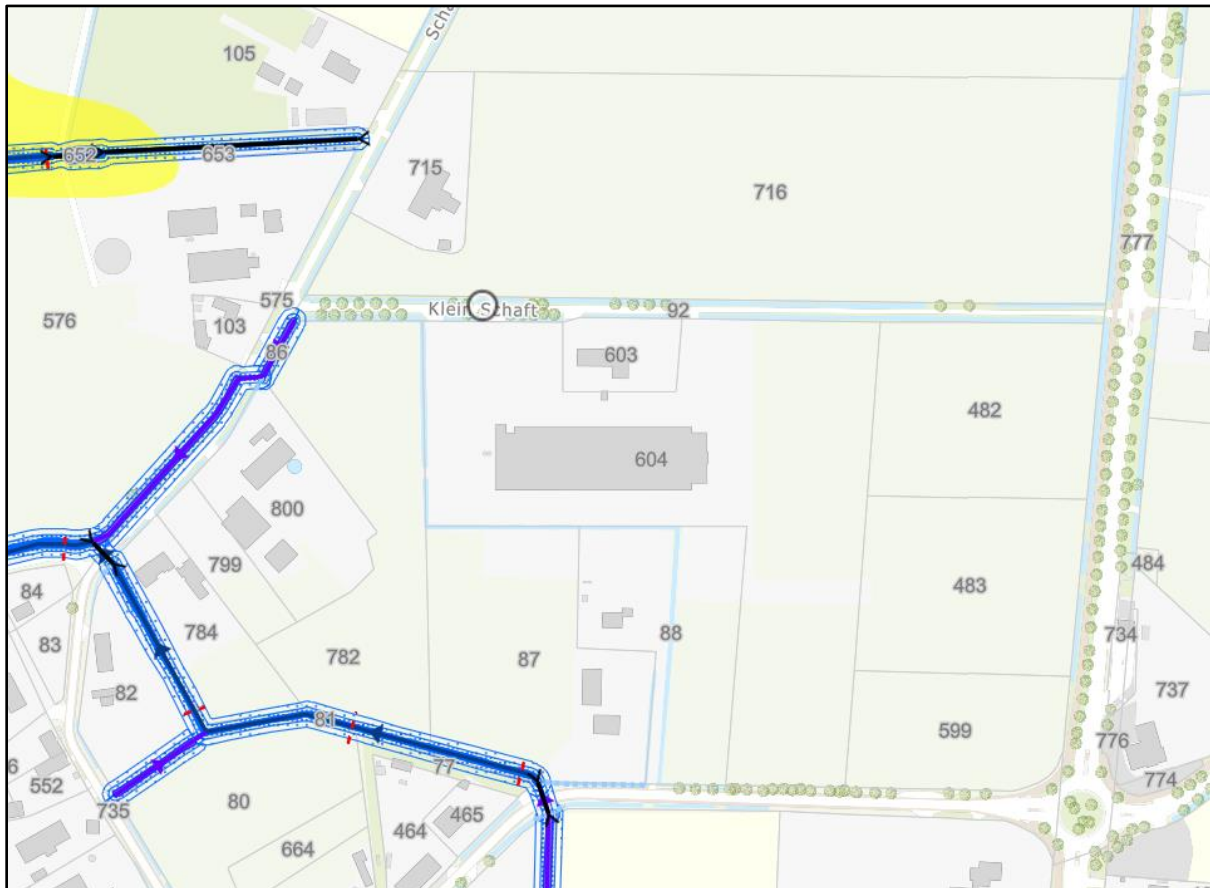
Voor het beperken van wateroverlast is het essentieel dat de hemelwaterberging binnen afzienbare tijd na een bui weer beschikbaar is voor het opvangen van de volgende bui. Daarom is ook bepaald dat de hemelwaterberging binnen een termijn van twee tot vijf dagen weer beschikbaar moet zijn. Dit kan bijvoorbeeld 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.

4.12.1. Voorgenomen activiteit

In de directe omgeving van het plangebied is een A-watgang gelegen die in de legger is opgenomen. In afbeelding 24 is in blauw de A-watgang weergegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van deze watgang, in de planregels is dat een zone van 5 meter vanaf de boveninsteek van de leggerwatgangen obstakelvrij dienen te blijven.



Afbeelding 24 Uitsnede Legger

Voor het afvoeren van hemelwater heeft Waterschap de Dommel regels opgesteld. De grote van de infiltratievoorziening is aan de hand van deze regels berekend.

Verhard oppervlak

In de aangevraagde situatie zal er een uitbreiding van 2.000m² verhard oppervlak worden gerealiseerd.

Gescheiden houden van water en schoon hemelwater

Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande drukriolering worden geloosd. Het schoon hemelwater infiltreert in de eigen bodem.

Afvalwater

Het afvalwater in de vorm van spoel- en schrobwater uit de stallen wordt in een gierkelder geloosd.

Hydrologisch neutraal bouwen

Betreffende bodemstructuren genieten geen specifiek bescherming en in het kader van hydrologisch neutraal bouwen zijn ter plaatse voldoende mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. In de beoogde situatie zal er een uitbreiding zijn van totaal 2.000m². Hiervoor zal er een nieuwe infiltratievoorziening worden gerealiseerd.

Om de benodigde compensatie (in m³) te berekenen wordt de volgende formule toegepast. Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Op de kaart Algemene regels verhard oppervlak PNB geeft de gevoeligheidsfactor weer. Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1, waardoor de benodigde compensatie $2.000 \text{ m}^2 * 1 * 0,06 \text{ m} = 120 \text{ m}^3$ groot moet zijn. Voor de infiltratievoorziening zal een infiltratiegreppel binnen het plangebied worden gerealiseerd. De gemiddelde hoogste grondwaterstand 40-80 cm. De oppervlakte van de infiltratiegreppel dient $120 \text{ m}^3 * 0,4 \text{ m}^{-1} = 300 \text{ m}^2$. Daarnaast zal er hemelwater kunnen infiltreren in omliggende gronden. Op het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden, waarbij de grond geen belemmering geeft voor infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan de eisen voor het bergen van hemelwater.

4.13. Mobiliteit en parkeren

De locatie is goed ontsloten via de Klein Schaft en Schaferdijk. 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:

$38 \text{ boxen} \times 4 = 152 \text{ voertuigbewegingen.}$

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 aanmerkelijk 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.

5.3. Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worde eventuele zienswijzen in acht genomen. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Terinzagelegging van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Klein Schaft 5, paardensportcentrum Exell Equestrian' heeft met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er is een zienswijze ontvangen vanuit provincie Noord-Brabant en er is een zienswijze ontvangen vanuit het waterschap De Dommel. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing geleid van het plan. Zo zijn hoofdstuk 1,2 en 3 en paragraaf 4.11.4 en 4.12 aangepast. Daarnaast zijn de planregels en plankaart naar aanleiding van de zienswijzen aangepast.

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 het plangebied 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.



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