

Ruimtelijke onderbouwing

Pater Visserslaan 13 te Veghel

22 oktober 2014

Pilottraject Ontwikkelplan Buitengebied Gemeente Veghel

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING.....	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	PLANBESCHRIJVING	6
2.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	7
2.4	VIGERENDE BESTEMMING PLANGEBIED.....	7
	BELEIDSTOETS	14
3.1	RIJKSBELEID.....	14
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening</i>	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
3.2.1	<i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	15
3.2.2	<i>Verordening ruimte 2014</i>	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
3.3.1	<i>Structuurvisie 2030</i>	21
3.3.2	<i>Landschapsbeleidsplan Veghel 2002</i>	21
3.3.3	<i>Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling</i>	22
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	23
4.1	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
4.1.1	<i>Archeologie</i>	23
4.1.2	<i>Cultuurhistorische waarden</i>	25
4.2	FLORA EN FAUNA	26
4.3	WATERPARAGRAAF	28
4.3.1	<i>Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening</i>	28
4.3.2	<i>Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant</i>	28
4.3.3	<i>Water technische aspecten van de locatie</i>	29
4.3.4	<i>Waterschap</i>	29
4.4	BODEM.....	31
4.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	32
4.6	GEURHINDER.....	32
4.7	AKOESTIEK.....	33
4.7.1	<i>Infrastructuur</i>	33
4.7.2	<i>Parkeren</i>	34
4.8	LUCHTKWALITEIT.....	35
4.9	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
4.9.1	<i>Intern</i>	35
4.9.2	<i>Extern</i>	36
5	UITVOERBAARHEID.....	38
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
5.2	PLANSCHADE.....	38
6	CONCLUSIE.....	39

7 BIJLAGEN.....	40
BIJLAGE 1: BRIEF GEMEENTE VEGHEL	41
BIJLAGE 2: BESTEMMINGSPANKAART	42
BIJLAGE 3: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN KWALITEITSVERBETERING-BEREKENING	43
BIJLAGE 4 ONDERZOEK VRIJSTAANDE AGRARISCHE BEDRIJVEN	44
BIJLAGE 5 ADVIES AAB	45
BIJLAGE 6: FLORA EN FAUNA ONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 7: VERZOEK OM VRIJSTELLING VOOR HET UITVOEREN VAN BODEMONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 8: ADVIES WATERSCHAP EN PROVINCIE NOORD-BRABANT	48
BIJLAGE 9: NIBM-TOOL	49
BIJLAGE 10: PLANSCHADERISICOANALYSE	50

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wonen aan de Pater Visserlaan 12 te Veghel. Hier exploiteert initiatiefnemer een varkenshouderij met in de omgeving van deze inrichting 26 hectare grond. Initiatiefnemer, zijn vrouw en twee van de vier kinderen zijn actief in de paardensport, acteren op hoog niveau.

Initiatiefnemers voelen in de markt dat er behoefte is aan goede paarden. Getalenteerde ruiters zijn de potentiële klanten. Verder zijn er ook ruiters met jonge paarden die door derden ingereden moeten worden, zadel mak gemaakt moeten worden. Ondanks de economisch minder goede tijden is er een groeiende behoefte aan goede sportpaarden. Met name bij netwerkcontacten tijdens wedstrijden komt deze behoefte tot uiting. Op nationaal en internationale veilingen blijkt tevens dat de opbrengst van goede sportpaarden nog steeds toeneemt.

Initiatiefnemers willen hun gezamenlijke passie voor de paardenhouderij gebruiken om een eigen onderneming in de vorm van trainings- annex handelsstal te gaan exploiteren. Ook de opfok van paarden van derden wordt in de bedrijfsvoering opgenomen. Dochter heeft Helicon MBO afgerond en volgt momenteel de opleiding bedrijfskunde en agribusiness aan de HAS.

De oudste dochter gaat de onderneming runnen, onder mede verantwoordelijkheid van beide ouders.

De locatie aan de Pater Visserlaan 13 is hiervoor perfect. Het is de naastgelegen locatie van de varkenshouderij met de 26 hectare grond. Deze gronden kunnen ook ingezet worden in de hippische onderneming.

Onderhavige perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. De locatie heeft de bestemming Wonen met gebiedsaanduiding verweingsgebied 1, dagrecreatie en radar met de dubbelbestemming Riool en Waarde – Archeologie 4 alsmede de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en de gebiedsaanduiding verweingsgebied 1, dagrecreatie en radar.

Het oprichten van de gebouwen ten behoeve van de hippische onderneming/ (overig) agrarisch bedrijf/ gebruiksgerichte paardenhouderij past niet binnen deze bestemming.

Echter op grond van artikel 26.4.2 mag de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming (verwant) "Agrarisch" met aanduiding "bouwvlak". Burgemeester en wethouders kunnen hiertoe beslissen teneinde de omschakeling naar een (overig) agrarisch bedrijf annex gebruiksgerichte paardenhouderij toe te staan.

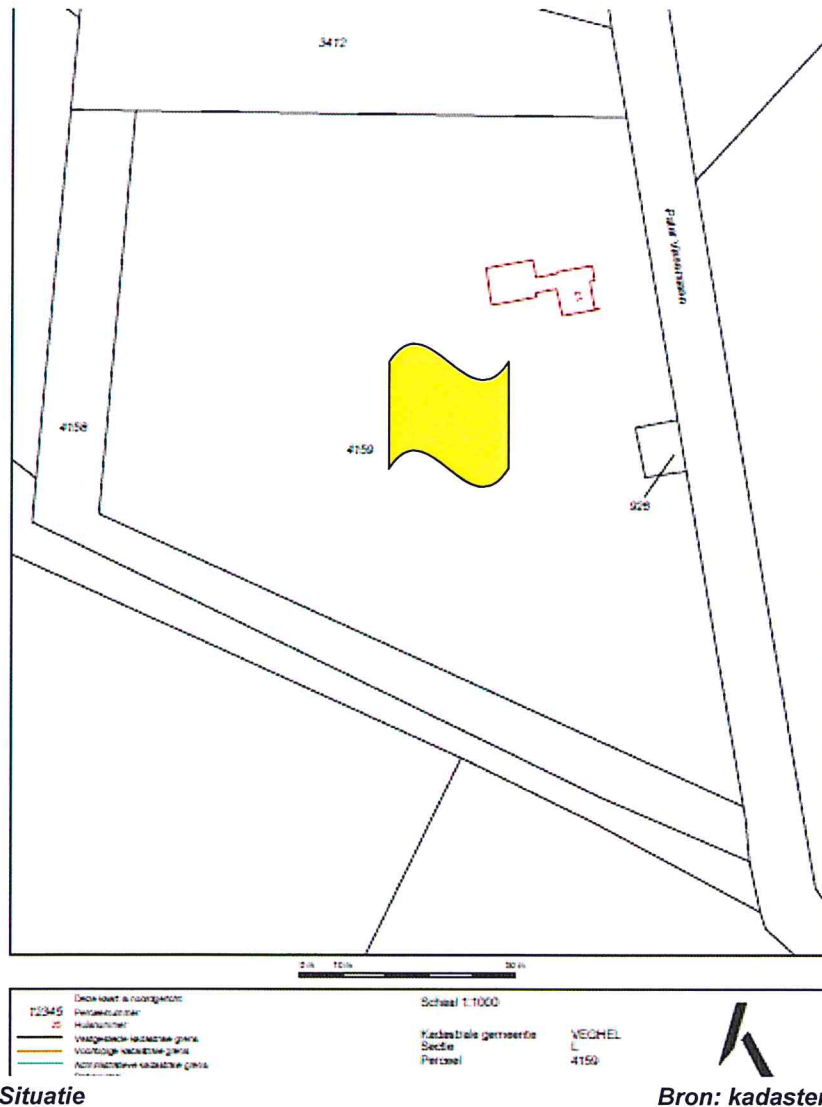
Deze herziening van het bestemmingsplan wordt meegenomen in het Ontwikkelplan Buitengebied. Hierin zijn alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente opgenomen.

Voordat deze toelichting is opgesteld is bovenstaand idee voorgelegd in een principeverzoek aan de gemeente Veghel. Hierop heeft de gemeente Veghel geantwoord dat de hippische onderneming ter plaatse in principe tot de mogelijkheden behoort. Deze brief is als bijlage 1 in deze toelichting ingevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De Pater Visserlaan 13 is kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie L, nummer 4159.

Een uitsnede van de exacte locatie is hieronder weergegeven en heeft een perceeloppervlakte van 1.5 hectare.



Ter verduidelijking van de ligging is hieronder een luchtfoto ingevoegd.



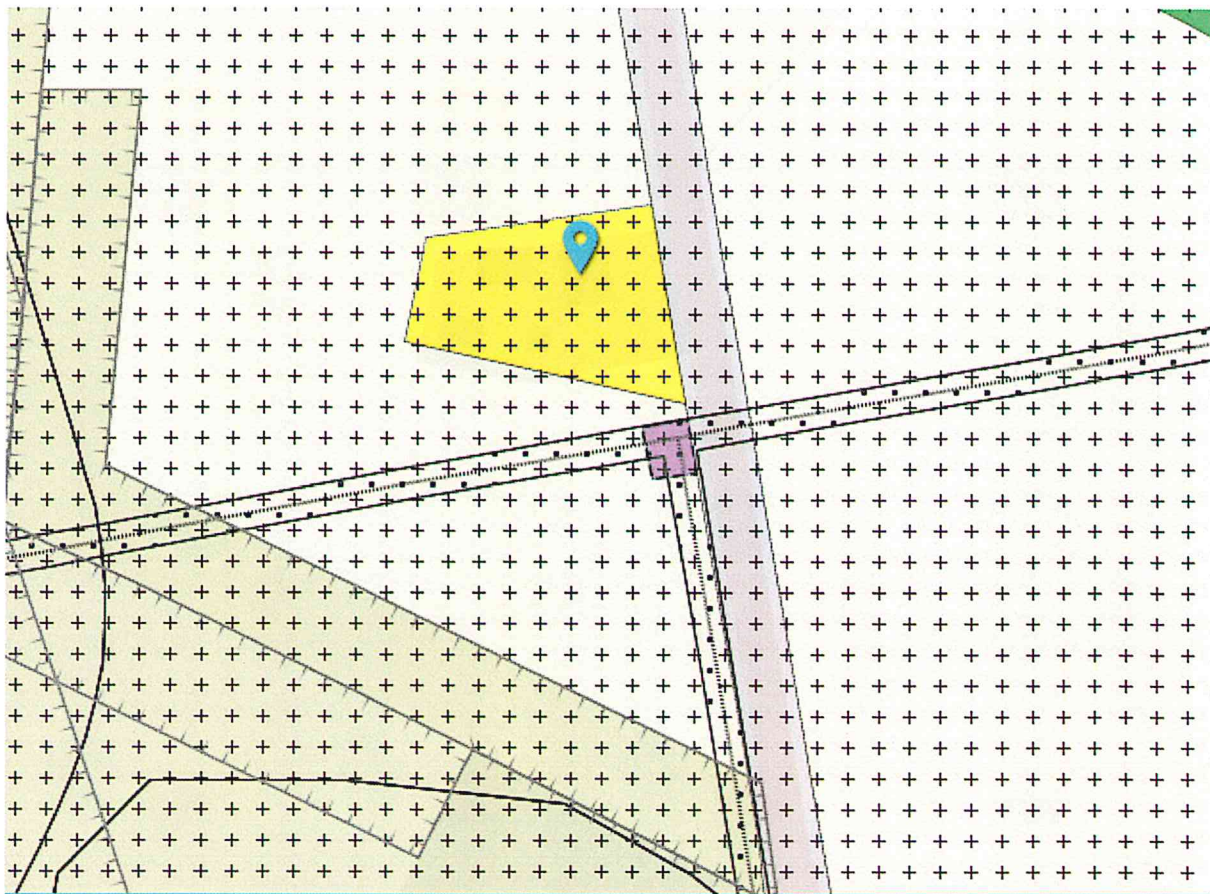
Luchtfoto Pater Visserlaan 13, Veghel

Bron: Google

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Aan Pater Visserlaan 13 te Veghel staat een woning met een aantal bijgebouwen. Een bijgebouw is gelegen achter de woning.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Veghel

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Deze woning heeft dan ook de woonbestemming en heeft een oppervlakte van 190 m². Inmiddels is het bijgebouw achter de woning gekoppeld aan deze woning.

De overige bijgebouwen zijn thans in gebruik als opslagruimte en bevatten een oppervlakte van 120 m². Verder is de locatie ontwikkeld als een soort vestiging rondom de verharding. Deze verharding binnen de bestaande gebouwen en de inrit hebben een oppervlakte van circa 150 m².

2.2 Planbeschrijving

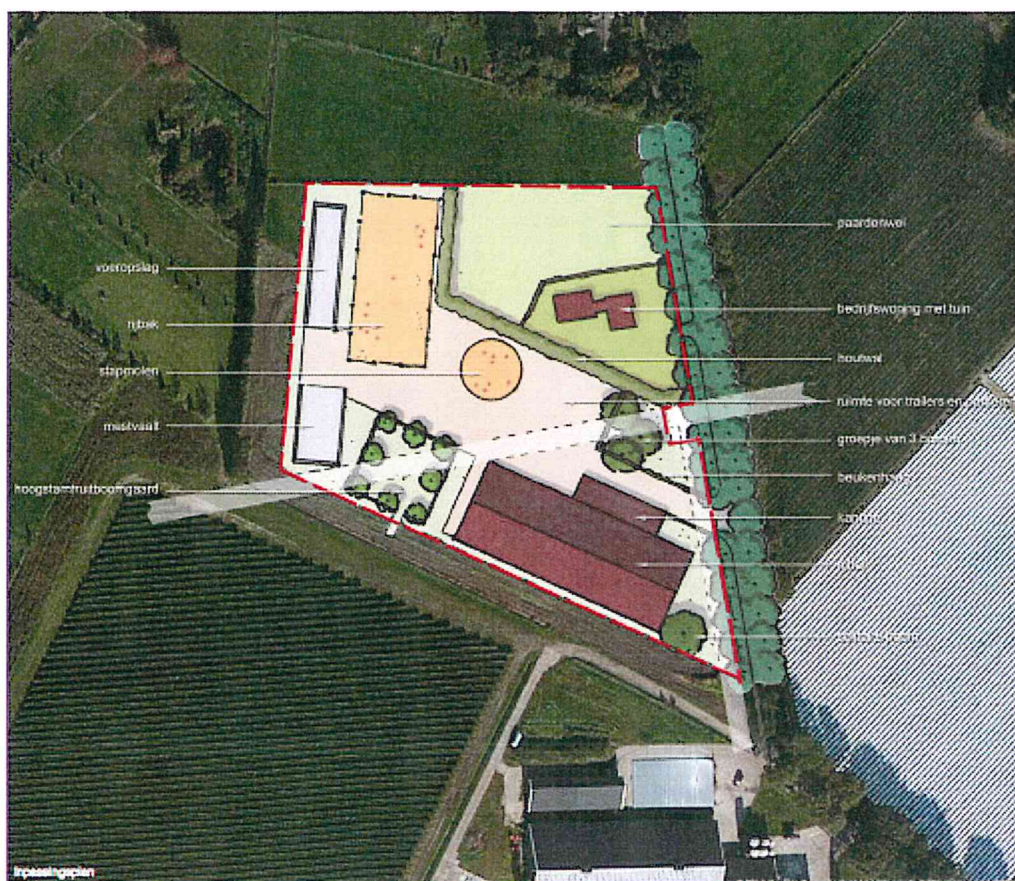
De heer P. Daandels en zijn dochter mevrouw Y. Daandels, hierna te noemen initiatiefnemers, zijn voornemens om hier een trainings- annex handelsstal te realiseren, een hippische onderneming. Op dit moment is op het perceel een woning met enkele bijgebouwen en weiland aanwezig. Rondom voorliggend perceel liggen circa 26 hectare landbouwgrond welke ook in eigendom zijn bij initiatiefnemers.

Initiatiefnemers willen van hun gezamenlijke passie voor de paarden hun beroep maken. Een eigen onderneming in de vorm van trainings- annex handelsstal. De activiteiten die op de locatie moeten gaan plaatsvinden zijn het trainen en verhandelen van paarden en pony's, paarden africhten van derden en opfokken van veulens voor derden.

Het bedrijf krijgt een omvang van 26 individuele paardenboxen en twee loopstallen van elk 6 paarden. De maximale huisvesting is gebaseerd op 38 paarden.

De initiatiefnemers hebben het idee om een overdekte rijbak, een rijbak, een voeropslagplaats, een stapmolen alsmede een opslagplaats voor vaste mest te realiseren. De quarantainestallen worden in de bestaande stallen aan de bestaande bedrijfswoning gerealiseerd. Binnen de overdekte rijbak komt ook een ontvangstruimte met kantine, kantoor en toilet, 26 paardenboxen, twee loopstallen voor de huisvesting van 2 x 6 paarden, een wasplaats met solarium en een zadelkamer. Daarnaast een landschappelijke inpassing van het erf.

Hieronder is dit middels een situatieschets weergegeven:



Nieuwe bedrijfsomvang

Bron: John Jansen, landschapsarchitectuur

De bestaande bedrijfsgebouwen ter grootte van 65 m2 zullen worden gesloopt.

De ontsluiting van de onderneming is aan de zuidzijde van het perceel. Deze ontsluiting wordt vervolgd door de parkeervoorzieningen. Dit zijn enkele parkeervoorzieningen voor degene die niet bekend zijn bij de ondernemers. De overige parkeergelegenheden zijn gesitueerd op de achterzijde van het perceel nabij de stapmolen, hetgeen zichtbaar is op bovenstaande inrichtingsschets.

Deze voorzieningen zijn voldoende om alle parkeerbehoefte van het bedrijf op te vangen waardoor geen overlast zal plaatsvinden op de Pater Visserlaan. Het bedrijf trekt nauwelijks bezoekers aan. De kopers van de door de ondernemers afgerichte paarden. De opfok van veulens van derden neemt drie jaar in beslag en betekent dat de eigenaren af en toe komen kijken naar hun veulens.

Daarnaast bestaat de uitwijkmogelijkheid om te parkeren bij de bestaande woning.

Om een aantal parkeerplaatsen te kunnen vastleggen is aansluiting gezocht bij een manege. Hiervan is in casu absoluut geen sprake en het aantal benutte parkeerplaatsen zal dan ook aanmerkelijk lager zijn. Maar voor de parkeerbehoefte van een manege moet rekening worden gehouden met de norm van 0.3 parkeerplaats per paardenbox. Dit betekent in het onderhavige geval dat maximaal 8 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Deze worden aan de voorzijde van de hal gerealiseerd om overlast op de Pater Visserlaan te voorkomen. Bekenden zullen echter van de parkeerplaats achter op het terrein gebruik maken.

2.3 Landschappelijke inpassing

Door John Jansen Landschapsarchitectuur is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Bij de opstelling van dit inpassingsplan is rekening gehouden met de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling alsmede met de voorwaarden van de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft in artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 aangegeven dat bij de toelichting bij een bestemmingsplanherziening een berekening kwaliteitsverbetering dient te worden opgesteld. Uit deze berekening moet blijken dat er voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt en wanneer niet voldaan wordt aan voldoende kwaliteitsverbetering extra wordt geïnvesteerd in het landschapsfonds.

De landschappelijke inpassing alsmede de berekening kwaliteitsverbetering is opgenomen in bijlage 3.

De landschappelijke inpassing alsmede het beheer en onderhoud van deze landschapselementen is geborgd middels een anterieure overeenkomst, gesloten met de gemeente Veghel.

2.4 Vigerende bestemming plangebied

Bestemmingsplan

Onderhavige perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Veghel vastgesteld op 19 december 2013.

De locatie heeft de bestemming Wonen en Agrarisch met gebiedsaanduiding verwevingsgebied 1, dagrecreatie en radar met de dubbelbestemming Riool en Waarde – Archeologie 4

Riool

Op deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de ondergrondse rioolpersleiding

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bovenstaande voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk vormt geen belemmering voor het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding;
- b. vooraf is advies ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.
De buitenrijbak is gesitueerd boven deze leiding. Voor het aanleggen van een paardenbak hoeft niet de grond te worden geroerd en zal deze bak geen belemmering vormen voor het doelmatig functioneren van de rioolpersleiding.

Waarde – Archeologie 4

De archeologische bestemming ligt op het perceel. Waarde - Archeologie 4. Dit betekent dat op of in deze gronden, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 10.000 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 10.000 m²;
- c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

De bouw van nieuwe bouwwerken blijven ruim binnen de 10.000 m² zodat dit aspect niet als belemmerd werkt op de realisering van dit project.

Verwevingsgebied 1

Een verwevingsgebied is een mengeling van kansen voor de landbouw en voor de natuur. Op sommige plekken zijn er groeimogelijkheden, op andere plekken niet. In casu past de hippische onderneming in het gemengde gebied; locatie is thans ook aangewezen als gemengd landelijk gebied.

Dagrecreatie

De gehele omgeving van het perceel is aangeduid als dagrecreatie. Deze gronden mogen recreatief gebruikt worden voor een periode niet langer dan een dag. Bijvoorbeeld een evenement. Door de ontwikkeling van dit project wordt het gebied waar dagrecreatie kan plaatsvinden kleiner, doch dit is niet significant.

Radar

Op het bestemmingsvlak is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone radar" van toepassing. Door de voorgestane ontwikkeling wordt de maximale bouwhoogte op het erf echter niet verhoogd, waardoor deze gebiedsaanduiding niet van invloed is op de ontwikkeling.

Mozaïek

Het gehele gebied is aangeduid als Gebiedstype Veghels mozaïek.

In de brede ring rond Veghel ligt een landschap dat zich kenmerkt door een combinatie van functies, waarbij steeds sprake is van clusters in het landschap. Dit gebiedstype heet daarom het Veghels mozaïek. De kernen Eerde, Zijtaart en Mariaheide liggen binnen dit gebiedstype, evenals het toekomstige woongebied Veghels Buiten. De invulling van de clusters verschilt per deelgebied. Rond Eerde zijn ze bijvoorbeeld veelal gericht op (verblijfs)recreatie en bij Veghels Buiten gaat het vooral om geclusterde woningen. De kwaliteit van het Veghels mozaïek ligt in het evenwicht tussen het landschap en de bebouwde clusters. Het gebied vormt hiermee een duidelijke overgangszone tussen de kern Veghel en de overige delen van het buitengebied.

Doordat een bestaande locatie wordt gebruikt als ontwikkelingslocatie wordt het evenwicht tussen het landschap en de bebouwde clusters niet of nauwelijks verstoord.

De gebiedsaanduidingen leveren geen beperkingen op voor de ontwikkeling van dit project.

Wonen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Wonen en Agrarisch.

Een passage van de bestemmingsplankaart is in bijlage 2 weergegeven.

Het oprichten van de gebouwen ten behoeve van de hippische onderneming/ overige agrarisch bedrijf/ gebruiksgerichte paardenhouderij past niet binnen deze bestemming.

Echter op grond van artikel 26.4.2 mag de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming (verwant) "Agrarisch" met aanduiding "bouwvlak". Burgemeester en wethouders kunnen hiertoe beslissen teneinde de omschakeling naar een agrarisch bedrijf (annex gebruiksgerichte paardenhouderij) toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is na omschakeling sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de omschakeling is noodzakelijk aangezien er geen bestaand geschikt agrarisch bouwvlak voorhanden is;
- c. het bouwvlak wordt na omschakeling niet groter dan 1,5 hectare;
- d. het bouwvlak valt na omschakeling niet binnen de aanduiding "wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone", "wro-zone – zoekgebied voor het behoud en herstel watersystemen" of "ecologisch hoofdstructuur";
- e. het betreft geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- f. het betreft niet een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding "groenblauwe mantel";
- g. de omschakeling levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of – ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de omschakeling is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- i. de omschakeling leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;

- k. de omschakeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft
- l. er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a en b.

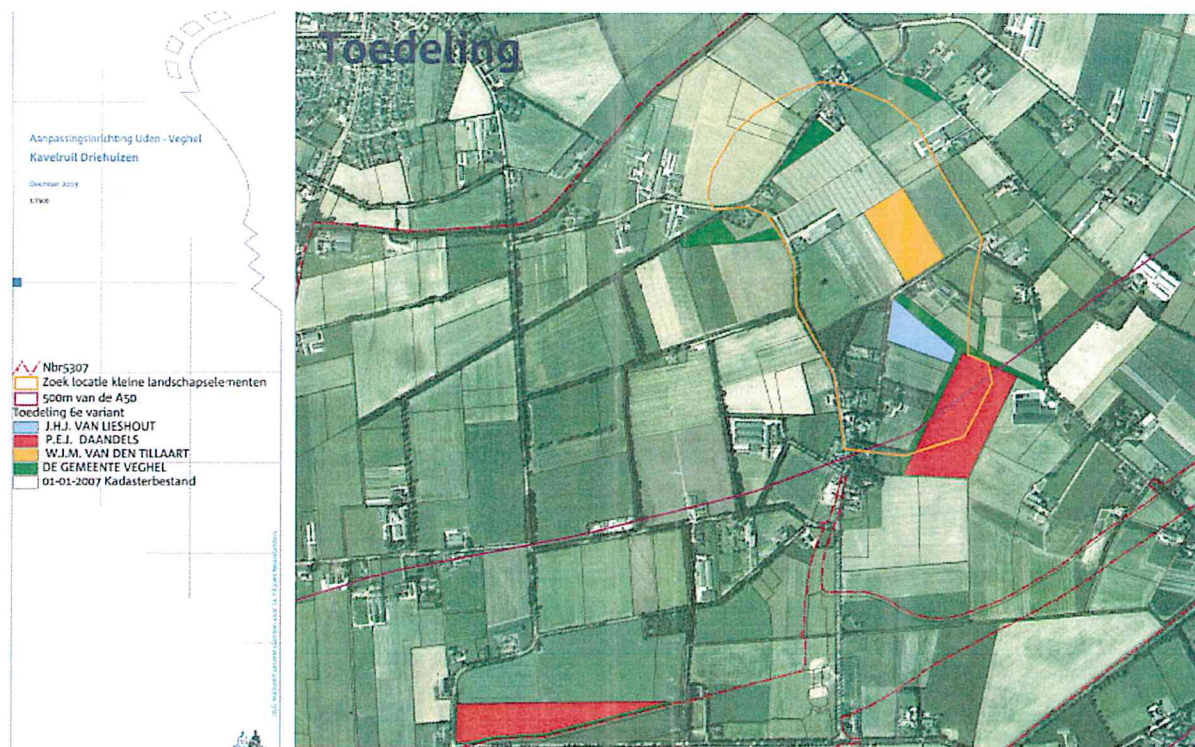
Aan alle gestelde voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

- a. de voorwaarden a en l zijn verwoord in het advies van de AAB. Deze is als bijlage 5 ingevoegd;
- b. het onderzoek naar vrijstaande agrarische bedrijven is als bijlage 4 toegevoegd. Geen andere geschikte locatie in de omgeving gemeente Veghel is voorhanden;
- c. het bouwvlak is niet groter dan 1.5 hectare. Dit is in de verbeelding weergegeven;
- d. in deze paragraaf is aangegeven welke bestemming, dubbelbestemming en gebiedsaanduiding de locatie heeft. De in voorwaarde d opgenomen aanduidingen liggen niet op het perceel;
- e. een hippische onderneming met paarden is geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;
- f. de locatie is gelegen in gemengd landelijk gebied; niet in een gebied groenblauwe mantel;
- g. de omschakeling levert geen belemmering op voor omliggende bedrijven; er wordt geen gevoelig object opgericht;
- h. de omschakeling is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Deze conclusie kan worden getrokken omdat in dit bestemmingsplan zowel alle ruimtelijke aspecten op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn afgewogen (in hoofdstuk 3) en in hoofdstuk 4 alle milieuaspecten van deze toelichting zijn opgenomen;
- i. de omschakeling leidt nauwelijks tot verkeersaantrekkende werking; Wanneer sprake zou zijn van een manege zou het aantal verkeersbewegingen per dag 3-4 bewegingen per box bedragen. Er zijn 26 boxen aanwezig, doch deze worden niet voor manegeactiviteiten gebruikt;
- j. de landschappelijke inpassing is als bijlage 3 ingevoegd;
- k. de omschakeling levert in ieder geval een verbetering op van het landschap; hiervoor is dan ook het landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het oprichten van de gebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten voor een hippische onderneming, een overig agrarisch bedrijf/ gebruiksgesrichte paardenhouderij past niet binnen de bestemming Wonen doch kan middels een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied, Veghel worden gerealiseerd.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De ondernemer heeft in het verleden aan een kavelruil deelgenomen: kavelruil Driehuizen. Middels deze ruil zijn kleine landschapselementen aangelegd op door de gemeente verworven kavels. Hieronder de kaart waarop de kavelruil uiteengezet is.



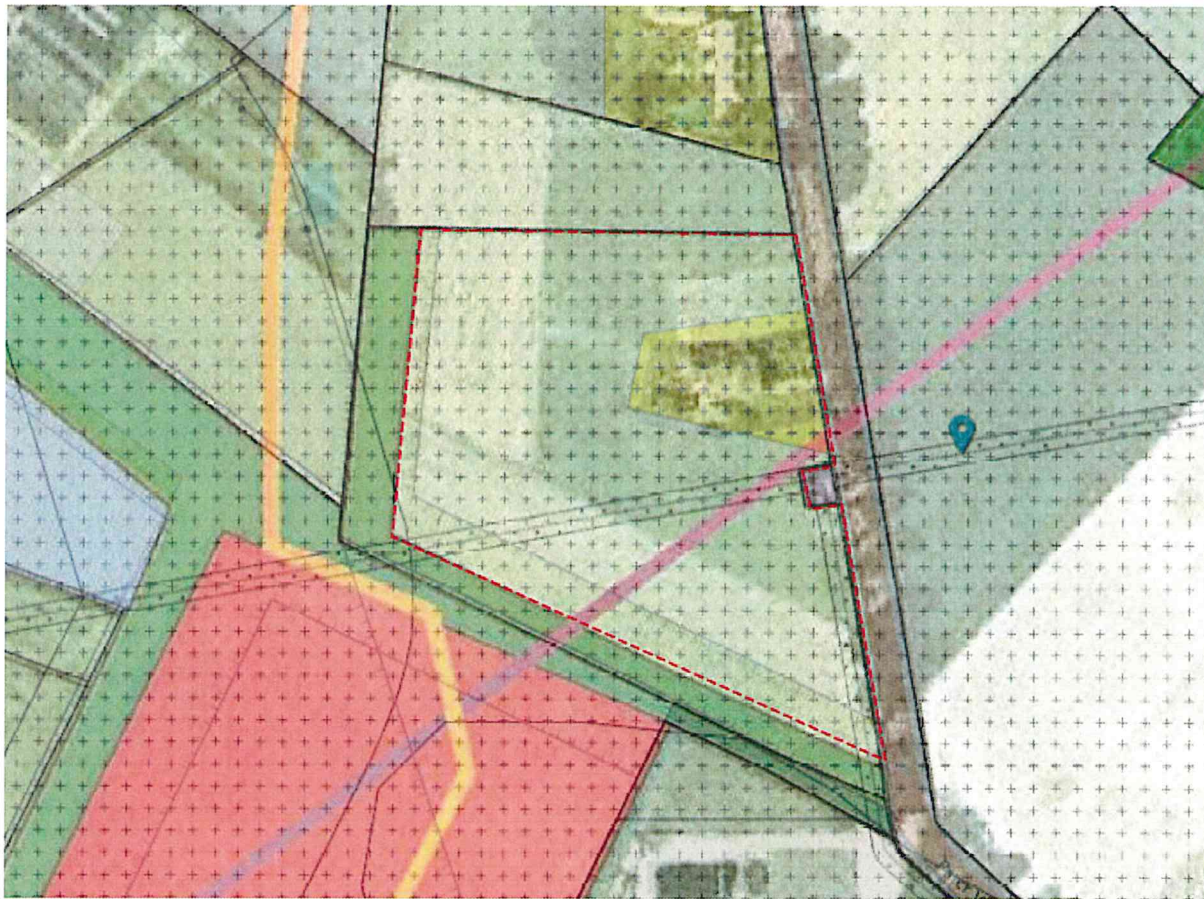
Kaart Kavelruil Driehuizen

Bron: gemeente Veghel

De nieuwe elementen hebben de bescherming van EHS gekregen.

Echter om onduidelijke redenen is het landschapselement nabij onderhavige locatie te ruim ingetekend in de Verordening ruimte 2014. Deze te ruim opgenomen EHS in de Verordening is exact overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Veghel.

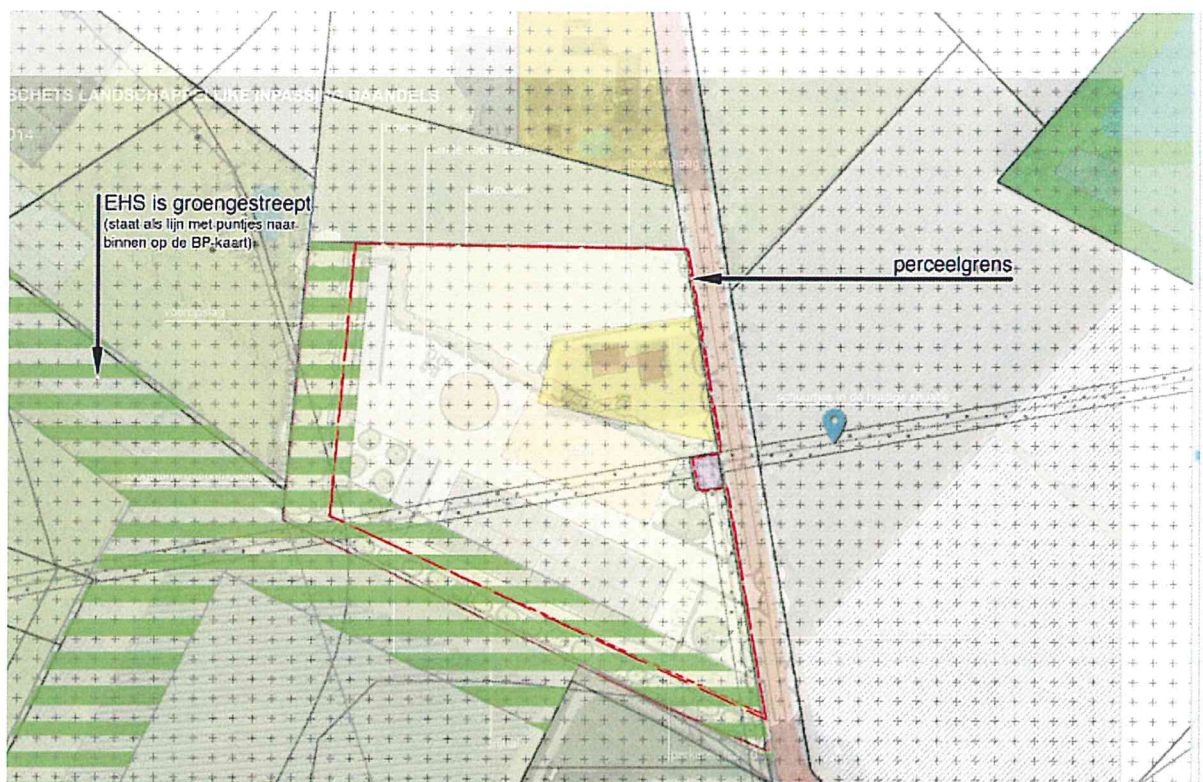
Om duidelijk te bezien welke strook wel en welke niet tot de EHS had moeten behoren is onderstaande tekening in deze toelichting opgenomen. Deze tekening is een samenstelling van de kaart van de Toedeling bij de Kavelruil en het toekomstig bouwblok van de onderneming.



**Kaart: Toedeling Kavelruil en EHS met bouwblok
landschapsarchitectuur.**

Bron: John Jansen

Daarnaast is een kaart gemaakt hetwelk een samenstelling is van de daadwerkelijk bestemde EHS en het toekomstig bouwblok van deze onderneming. Duidelijk is te zien dat abusievelijk een te brede strook is bestemd tot EHS. Op deze manier worden de agrarische gronden van de heer P. Daandels afgewaardeerd tot EHS waardoor deze ondernemer schade lijdt. Dit kan niet de bedoeling zijn geweest om een kavelruil tot stand te brengen om kleine landschapselementen te realiseren.



Kaart: Daadwerkelijke EHS met bouwblok

Bron: John Jansen landschapsarchitectuur

Middels deze procedure wordt de EHS vastgelegd zoals destijds bedoeld is en wordt de abusievelijk verkeerd opgelegde EHS gecorrigeerd. Omdat sprake is van een correctie is geen compensatieplan opgemaakt ter compensatie van het verlies van EHS.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijkstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Het plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het omschakelen naar een agrarisch verwant bedrijf wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

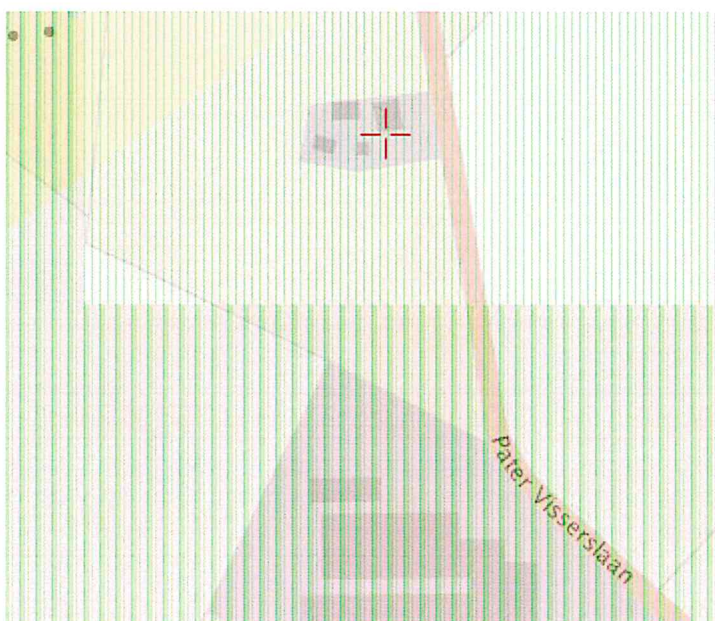
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De locatie aan de Pater Visserlaan 13 is in deze visie aangewezen als economisch kenniscluster en mozaieklandschap. In deze visie is het gehele gebied aangemerkt als Geledingszone.



Uitsnede Structuurvisie

Bron: provincie Noord-Brabant

De locatie Pater Visser slaan is aangewezen als Economisch kenniscluster, regionale economische as en (groene) geleidingszone in een Mozaieklandschap.

Gekoppeld aan de partiële herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 vindt er een beleidsrijke actualisatie van de Verordening ruimte plaats. In deze verordening worden naast een vertaling van de beleidskeuzes uit de partiële herziening ook de uitkomsten van de evaluatie van de Verordening ruimte betrokken die in 2012 heeft plaatsgevonden

De uitwerking van de Verordening ruimte wordt in de volgende paragraaf uiteengezet.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. Deze verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines, water en Natuur/Landschap. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

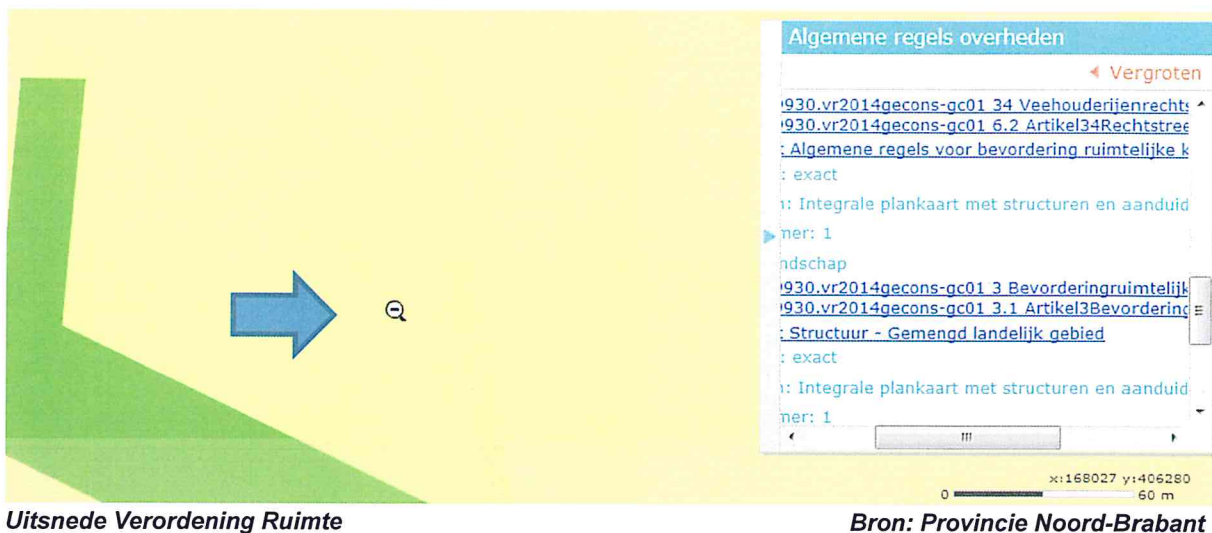
- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit, verbetering ruimtelijke kwaliteit, is het eerste onderwerp dat als belangrijk onderwerp staat weergegeven.

Deze verbetering moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is.

Verordening ruimte 2014, hoofdstuk 3, Structuur, artikel 7 Gemengd landelijk gebied

De locatie is gelegen in gemengd landelijk gebied.



Uitsnede Verordening Ruimte

Bron: Provincie Noord-Brabant

Gebieden die als Gemengd landelijk gebied zijn aangewezen zijn gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen en waar in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een ideale locatie voor een duurzame veehouderij.

Op grond van artikel 7.3 van de Verordening ruimte mag een bestemmingsplan, gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een uitbreiding van, **een vestiging van** of een omschakeling naar een veehouderij, mits:

- a. Is geborgd dat ter plaatse alleen een zorgvuldige veehouderij (BZV) is toegestaan;
- b. Het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- c. De ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten als benoemd in artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving;
- d. Is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20% tenzij er –indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages – maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- e. Is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 ug/m³;
- f. De landschappelijke inpassing tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat;
- g. De toelichting een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

Aan deze individuele voorwaarden wordt bij het realiseren van dit project voldaan.

Op grond van artikel 1.81, begripsbepaling is sprake van een veehouderij wanneer het een agrarisch bedrijf is dat is gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

In casu is derhalve geen sprake van een veehouderij, er is sprake van een overig agrarisch bedrijf. Op grond van de begripsbepalingen is een bedrijf een overig agrarisch bedrijf wanneer het geen veehouderij, volle grond teelt of glastuinbouwbedrijf betreft.

Voor deze bedrijven gelden de regels van artikel 7.6 van de Verordening.

7.6 Overige agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel [7.10](#) tot en met artikel [7.15](#).

Voor een overig agrarisch bedrijf zijn de artikelen 7.10 en 7.11 van toepassing.

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel [7.1](#);
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² ;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel [7.10](#), eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een **agrarisch verwant bedrijf** mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling **ten hoogste 1,5 hectare bedraagt**.

In casu is sprake van een agrarisch verwant bedrijf. Een agrarisch verwant bedrijf is namelijk een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt worden van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos-, of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

Ad a

Doordat ook artikel 7.11, lid 1 van toepassing wordt aan deze voorwaarde voldaan, het bouwblok overschrijdt de grens van 1,5 hectare niet.

Ad b

Initiatief moet passen binnen de in het gemengd landelijk gebied nagestreefde economie, of gemengde plattelandseconomie of hoofdzakelijk agrarische economie met de daarbij passende bestemmingen.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel is de locatie aangewezen als verwevingsgebied 1. Een verwevingsgebied is bedoeld om diverse functies in een gebied tot de mogelijkheden te laten behoren. Een hippische onderneming past in een omgeving met diverse verschillende functies.

Aan de overige voorwaarden van artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014 wordt voldaan.

Verordening ruimte 2014, hoofdstuk 2 , artikel 3, Algemene regels

Artikel 3.1

De provincie heeft in hoofdstuk 2, artikel 3.1 de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Hieronder valt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1, lid 2 geeft aan wat onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan:

- a. Gebruik maken van een bestaand bouwperceel bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, tenzij anders is bepaald door de provincie;
- b. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts mogelijk mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. Ingeval van stedelijke ontwikkeling moet toepassing worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied moet bepalen dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel moet worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

Ad a. Bestaand bouwperceel

Aan het gestelde onder a ten aanzien van het toegestane ruimtelijke beslag binnen bestaand bouwperceel wordt voldaan.

Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaand perceel. Voor de ontwikkeling van deze locatie is gekozen omdat deze locatie is gelegen aan de huiskavel van de familie Daandels. Deze gronden worden in de hippische onderneming ingebracht.

Uit onderzoek, welke onderzoek als bijlage 4 is bijgevoegd, blijkt ook dat in de gemeente Veghel en omliggende gemeenten geen bestaande locaties voorhanden zijn voor de ontwikkeling van het project van de familie Daandels.

Ad b Uitbreiding ruimtebeslag

Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts mogelijk mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijk ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Uit het onderzoek hetwelk is toegevoegd in bijlage 4 blijkt dat in de gemeente Veghel geen bestaande bouwblokken aanwezig zijn om de beoogde ontwikkeling te laten plaatsvinden.

In de vigerende situatie wordt reeds ruimte in beslag genomen voor de bestemming Wonen. Deze beslagname wordt enkel met een andere functie ingevuld.

Ad c Stedelijke ontwikkeling

Beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.

Ad d Bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied

Het bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied moet bepalen dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel moet worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Deze voorwaarden zal worden verwoord in het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie aan de Pater Visserstraat waardoor te allen tijde aan artikel 3.1, lid 2 onder d van de Verordening ruimte 2014 kan worden voldaan.

Conclusie Verordening ruimte 2014, artikel 3.1

Aan de voorwaarden van artikel 3.1 wordt voldaan.

Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering

Bij de toelichting bij de bestemmingsplanherziening voor de onderhavige drie locaties is een berekening kwaliteitsverbetering opgesteld. Een berekening kwaliteitsverbetering is toegevoegd in bijlage 3. Hierbij is de landschappelijke inpassing van het perceel meegenomen.

Uit de berekening kwaliteitsverbetering blijkt dat de bestemmingsplanwinst negatief is, €64.625,00. Er is in feite sprake van een waardedaling. Uitgaande van deze berekening is het dan ook niet noodzakelijk om extra te investeren in landschap, bovenop de normaal vereiste landschappelijke inpassing. Dit is ook logisch aangezien het beleid van met name de provincie erop gericht is het landelijk gebied agrarisch te houden.

Door deze landschappelijke inpassing vast te leggen in een anterieure overeenkomst met de gemeente is de kwaliteitsverbetering gewaarborgd.

In de overige kaarten van de Verordening ruimte is deze locatie niet opgenomen.

Conclusie

Niet is gebleken van strijdigheid met het provinciaal beleid.

In zijn algemeenheid geldt dat in deze gebieden sprake is van een primair agrarisch gebruik. Er is daarbinnen reeds sprake van een grofmazige groene door adering met houtsingels en verspreid liggende agrarische bedrijven met erfbeplanting ('beplantingseilanden').

In casu gaat het om een zogenaamd beplantingseiland, de inpassing van het bestemmingsvlak (de randen en entree), de relatie met het omliggende landschap en de relatie met de weg waaraan het plan gelegen is.

De landschappelijke inpassing is een plan op hoofdlijnen. Het hoeft geen gedetailleerd aanlegplan te zijn voor een tuin. Naleving van dit plan is vastgelegd in de op te stellen samenwerkings-overeenkomst.

Op basis van deze richtlijnen is een inrichtingsplan opgesteld voor de toekomstige situatie, zie bijlage 3. Voor de inpassing van dit nieuwe initiatief wordt aangesloten op de karakteristiek van het erf.

De realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing is in de anterieure overeenkomst geborgd.

3.3.3 Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling

In de Gebiedsvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BiO) (2009) heeft de gemeente Veghel haar beleid vastgelegd zoals dat door de provincie Noord-Brabant werd voorgestaan in de Beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling" (20 juli 2004, vastgesteld door GS van Noord-Brabant). Het beleid is bedoeld om het buitengebied economisch en maatschappelijk vitaal te maken en te houden.

In de gebiedsvisie BiO is gemeentelijk beleid opgenomen voor ontwikkelingen in het buitengebied en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom. Doelstelling is om de kwaliteit van het platteland te beschermen en waar mogelijk te versterken. Daarvoor zijn deelgebieden begrensd waarbinnen specifieke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Bij het zoeken naar nieuwe mogelijkheden wordt vooral gezocht naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogen verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop. Dit moet gepaard gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook dient te worden gekeken naar samenhangende aspecten zoals onder meer het tegengaan van versterking, behoud en versterking van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden evenals de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische sector.

Sinds de komst van de provinciale Verordening ruimte zijn de mogelijkheden die in de BiO van de gemeente Veghel zijn opgenomen, voor met name woningbouw in het buitengebied, beperkt. De BiO blijft met deze kanttekening voor de onderdelen "Visie op Hoofdlijnen" en "Tegenprestatie" gelden als raadsbeleid voor zelfstandige ontwikkelingen totdat er een evaluatie van de structuurvisie plaatsgevonden heeft.

Op basis van deze gebiedsvisie heeft de locatie in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding: oude ontginningen, lokale essentiële open ruimte, overig landelijk gebied en dagrecreatie.

Conclusie

Op grond van het op deze visie opgestelde bestemmingsplan Buitengebied is onderhavige functie, een hippische onderneming in het verwevingsgebied mogelijk.

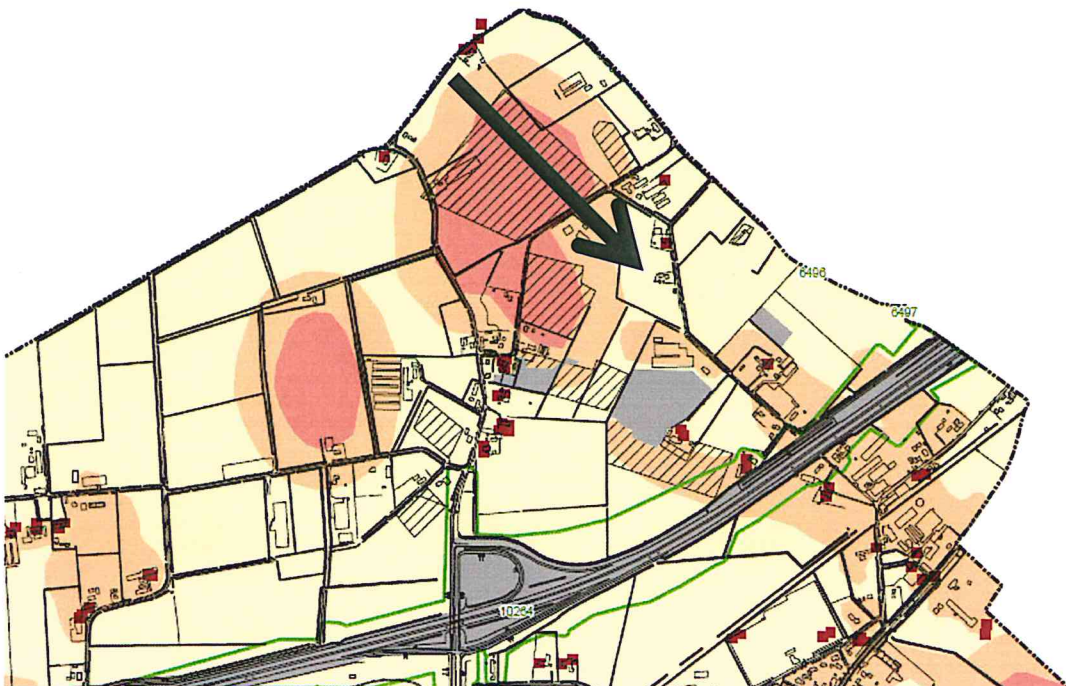
4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met bekende archeologische waarden, zoals die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) zijn aangegeven op de "Archeologische Monumentenkaart"(AMK 2000) en de te verwachten archeologische waarden, zoals die door de ROB zijn aangegeven op de "Indicatieve Kaart Archeologische Waarden "(IKAW: 2000). Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gemeente Veghel heeft een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart vastgesteld. Volgens deze kaart is het plangebied gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



**Archeologische verwachtingskaart
Gemeente Veghel**
Bijlage 4

LEGENDA

Rijksmonumenten
 beschermd monument (4)

Overige AMK-terreinen
 zeer hoge waarde (0)
 hoge waarde (3)
 van waarde (1)

Archeologische verwachting
 hoge verwachting bij cultuurhistorisch element of in dorpskern
 hoge verwachting
 middeelhoge verwachting
 lage verwachting
 geen archeologische verwachting (als gevolg van bodemverstoringen)
 mogelijke bodemverstoringen

Archeologische onderzoeken
 archeologisch onderzoek (met nummer; zie catalogus bijlage 6)
 geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk (met nummer; zie catalogus bijlage 6)

Overig
★ archeologische vindplaats / historisch element (met nummer; zie bijlage 5)
+ archeologische vindplaats met administratieve plaatsing
 verspreide bebouwing in 1832
 water in 1832
 gemeentegrens
 topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)

Versie 2.0 02-03-2009
Project V-08.0120
Opdrachtgever: Gemeente Veghel



BAACI

Passage archeologische verwachtingskaart 2009

Bron : gemeente Veghel

Daarnaast is de locatie in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen met de Waarde – Archeologie 4. Dit aspect is uitgewerkt in paragraaf 2.4 van deze toelichting. Eerst wanneer sprake is van een bouwwerk boven de 10.000 m2 is onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Omdat de locatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Aardkundige waarden

Onder aardkundige waarden vallen de verschijnselen en processen die te maken hebben met de vorming van het landschap. Daartoe behoren geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen. Zij geven inzicht in de ontstaanswijze van het landschap.

Aardkundige waarden gelegen binnen een agrarisch gebied worden gevrijwaard van grondwerken, maatregelen ten behoeve van waterbeheersing e.d.. Ook moet voorkomen worden dat maatregelen in de directe omgeving de herkenbaarheid van het aardkundige object aantasten.

De locatie ligt niet in een gebied met aardkundige waarden. Op de volgende pagina in deze toelichting zijn aardkundige waarden met een bruin streep patroon weergegeven.

Conclusie

Doordat de locatie niet is gelegen in een gebied met aardkundige waarden worden deze ook niet aangetast bij het realiseren van onderhavig project.

4.1.2 Cultuurhistorische waarden

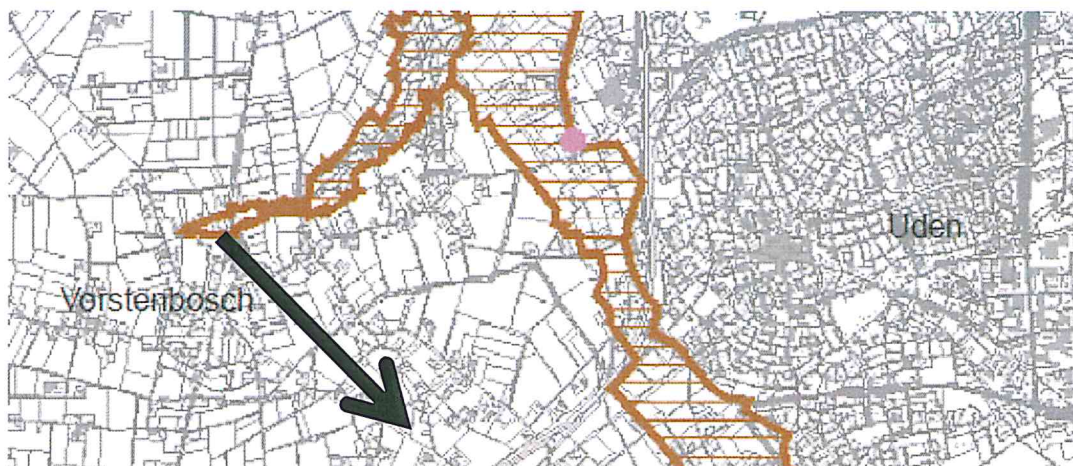
Belvédère

Belvédère richt zich op het dichten van de kloof tussen verleden en toekomst. Traditioneel staan cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting tegenover elkaar. Cultuurhistorie is gericht op het beschermen van het verleden. Ruimtelijke ordening is gericht op het ontwerpen voor de toekomst.

Veghel ligt niet binnen een belvédèregebied. Omdat in de directe omgeving van de inrichting totaal geen cultuurhistorische waarden, of aardkundige waarden voorkomen zal de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen opleveren voor het belvédèregebied.

Verordening Ruimte

Ook de provincie heeft in haar Verordening ruimte gebieden aangewezen met cultuurhistorische waarden. Onderhavige locatie ligt niet in een dergelijk gebied.



Cultuurhistorie

-  Nieuwe Hollandse Waterlinie
-  Complex van cultuurhistorisch belang
-  Aardkundig waardevol
-  Cultuurhistorisch vlak

Conclusie

Doordat de locatie niet gelegen is in een gebied met cultuurhistorische waarden levert dit aspect geen belemmeringen op voor de realisering van dit project. Het naastgelegen cultuurhistorisch pad zal in acht worden genomen en gerespecteerd.

4.2 Flora en fauna

In artikel 7 van de Flora- en faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terrein behorende organisatie wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten. Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

De locatie is momenteel in gebruik ten behoeve van woongenot en als bouwland, agrarische grond.

Dier- en plantensoorten zullen gronden waarop mensen activiteiten ontwikkelen/leven niet kiezen als hun leefomgeving. Zij zullen kiezen voor de rustige woon- leefomgeving.

Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

In de directe nabijheid van de Pater Visserlaan komen soorten voor die voorkomen op de Rode Lijst.

Hiervoor is gekeken naar het Natuurloket. Het volledige rapport uit de Nationale Databank Flora en Fauna is als bijlage 6 toegevoegd aan deze toelichting.

Dieren en planten van de Rode lijst die in dit kilometerhok voorkomen zijn vaatplanten en vogels.

Vaatplanten leven in een **vochtige** omgeving. Stellig kan worden aangenomen dat de vaatplanten zich bevinden nabij de in het kilometerhok gelegen vijver en/of openbaar oppervlaktewater.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn. Werkzaamheden in en in de omgeving van broekplaatsen tijdens de broedtijd (15 maart – 15 juli) zullen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Versturende werkzaamheden in deze periode zijn dan ook niet toegestaan. Indien broedvogels binnen het broedseizoen worden verstoord, wordt wettelijk gezien geen ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen kan wel ontheffing worden verleend. Versturende werkzaamheden dienen hierdoor buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Het onderhavige perceel is gedeeltelijk bouwland (bestemming agrarisch) en wordt machinaal bewerkt. Het overige gedeelte heeft de woonbestemming.

Bij realisering van de nieuwe bedrijfsgebouwen zullen in ieder geval de graaf- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen zodat geen nesten vernietigd worden door graafwerkzaamheden. In het broedseizoen zal de vogel een rustig nieuw plekje opzoeken waar geen bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn.

Om bovenstaande te controleren is een Flora en Fauna onderzoek opgesteld. Dit is ook in bijlage 6 opgenomen. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

“Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het bosrijke karakter. De biotoop ter plaatse bestaat uit weilanden. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de wijzigingen binnen het plangebied, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende verstoringe werkzaamheden (slopen) buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingsseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

“

Conclusie

Door de bouwwerkzaamheden te laten plaatsvinden buiten het broedseizoen worden door graafwerkzaamheden geen nesten vernietigd. In het broedseizoen zal de vogel een rustige nieuwe leefomgeving opzoeken. Deze leefomgeving is na realiseren van het project versterkt door de aanleg van nieuwe landschapselementen.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

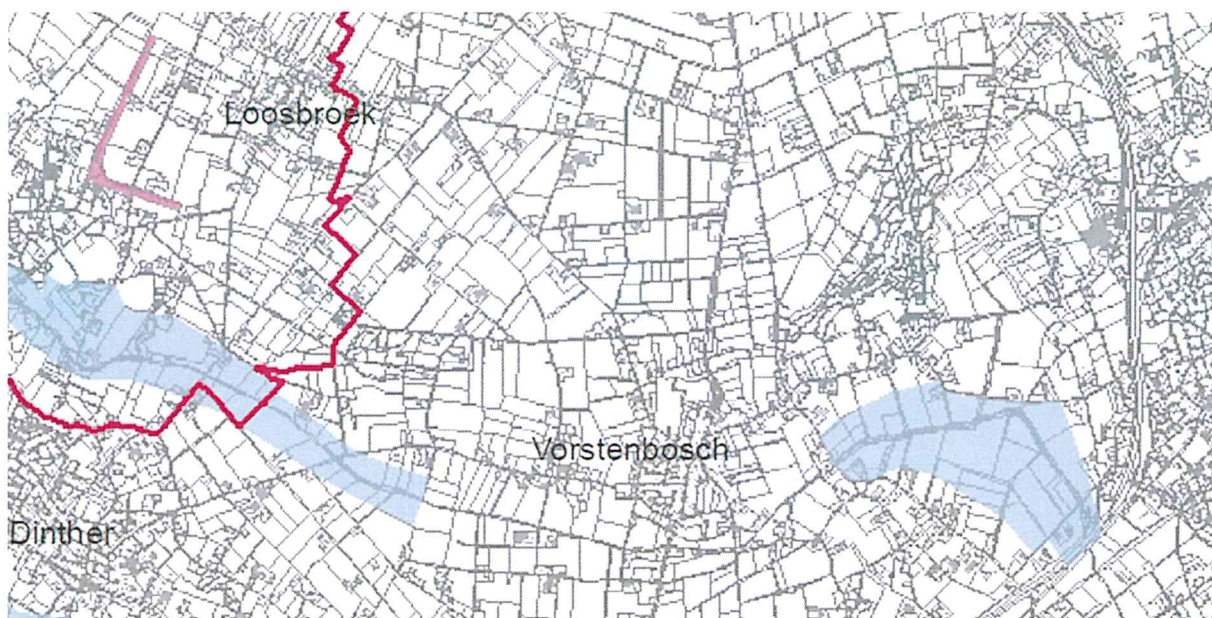
Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming.

Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de Wateratlas staan deze genoemd en worden hieronder uitgewerkt.

Om goed te weten wat voor consequenties plannen hebben voor een gebied is het zinvol de bestaande watersituatie duidelijk te maken.

4.3.2 Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant

Op grond van de Verordening ruimte wordt de locatie niet beschermd ten behoeve van waterdoelen.



Conclusie

De Verordening ruimte heeft dan ook niet nader gezien te worden.

4.3.3 Water technische aspecten van de locatie

Huidig kwel

De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van meestal kwel, soms sterk.

Grondwaterstand GHG

De gemiddelde hoogste grondwaterstand gekarteerd, het gebied heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 100 (cm-mv).

Bodemtype

Deze locatie bestaat uit zandgronden.

Aanwezigheid Oppervlaktewater

In de directe nabijheid ligt een sloot. Afwatering naar de sloot behoort tot de mogelijkheden.

Doch hier is sprake van zandgrond zodat eerst infiltratie in de bodem zal plaatsvinden waarna afwatering van de sloot zal plaatsvinden.

Hoogte maaiveld

De hoogte van het maaiveld is redelijk laag, in de Wateratlas is het gebied groen weergegeven.

4.3.4 Waterschap

Waterbeheersplan Aa en Maas 2010 – 2015

Waterschap Aa en Maas heeft een waterbeheersplan vastgesteld in 2009. De doelstelling van dit plan is:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

De vier thema's van dit plan zijn:

1. Veilig en bewoonbaar beheersgebied
2. Voldoende water
3. Schoon water
4. Natuurlijk en recreatief water

De taakstelling bij deze thema's is:

1. Veilig en bewoonbaar beheersgebied
 - Het beheergebied is veilig tegen overstromingen van de Maas
 - Wateroverlast wordt voorkomen
2. Voldoende water
 - De inrichting en het beheer van het watersysteem zijn zodanig dat het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem voldoet aan de eisen van de verschillende gebruiksfuncties

3. Schoon water
 - Oppervlaktewateren voldoen aan de normen voor schoon water
4. Natuurlijk en recreatief water
 - Oppervlaktewateren vormen een goede leefomgeving voor planten en dieren
 - Planten en dieren kunnen zich verplaatsen tussen natuurgebieden

De doelstellingen die het waterschap heeft, zijn verwoord in taken. Voor onderhavig project zijn de thema's veilig en bewoonbaar alsmede schoon water aan de orde.

Veilig

Op de locatie wordt een hippische onderneming gebouwd. De overdekte rijbak, de loods voor voeropslag, de mestopslagplaats zijn de voorzieningen waardoor het percentage verhard oppervlakte vergroot. De stapmolen is een open stapmolen zodat deze stapmolen het verhard oppervlak niet vergroot. Het parkeren zal plaatsvinden op onverhard terrein, ook het erf zal niet worden verhard, hiervoor wordt gebruik gemaakt van equitrack matten met gras.

Ondanks dat sprake is van 2.885 m² oppervlak, hetwelk waterdoorlatend wordt aangelegd, kan sprake zijn van eventueel wateroverlast in de toekomst. Derhalve is dit aspect voor advies voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas.

Schoon water

Bij de realisering van de geplande bouwwerken worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Keur Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft in 2013 een nieuwe Keur vastgesteld.

Op grond van deze keur maakt de locatie waarop het project geprojecteerd is geen onderdeel uit van de beschermde gebieden waterhuishouding, van overige keringen en peilbesluitgebieden.

Hydrologisch neutraal bouwen

Het Waterschap heeft het Beleid hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) en de bijbehorende HNO-tool vastgesteld.

Uitgangspunt is dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden staan we seizoenfluctuaties toe.

Om hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen heeft het waterschap de HNO-tool ontwikkeld. Zie tevens bijlage 7.

Het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen heeft tot doel te bepalen wat de benodigde infiltratie en berging is voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied.

Het bestemmingsplan maakt een toename van verhard oppervlak mogelijk. Het gaat daarbij om een overdekte rijbak en een loods voor de opslag van voer en een mestopslagplaats.

Omdat er sprake is van afname van het infiltrerend oppervlak is gekeken naar een verantwoorde afwatering. Doordat ter plaatse sprake is van zandgronden zal de afvoer van hemelwater via een dakgootconstructie infiltreren in de bodem. Er resteert immers voldoende ruimte waar het water op natuurlijke wijze in de bodem kan infiltreren.

Advies Waterschap Aa en Maas

4.4 Bodem

In het kader van de ruimtelijke procedure dient beoordeeld te worden, conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek), of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van het plangebied.

De gronden waarop de bedrijfsgebouwen gepland zijn, zijn in gebruik als landbouwgrond. Agrarische gronden blijken uit ervaring nooit verontreinigingen te bevatten. De locatie aan de Pater Visserlaan 13 te Veghel is zeer waarschijnlijk schoon.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Paardenbakken/paardenstallen zijn geen bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.

Volledigheidshalve is een Formulier "Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek" bij de gemeente Veghel ingediend.

Conclusie

Doordat de bedrijfswoning reeds een bestaande woning betreft is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en Milieuzonering

De vraag of deze inrichting een goed leef- en woonklimaat biedt voor de naastgelegen woning kan beperkt worden beantwoord aan de hand van de Publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De milieucategorie moet worden beoordeeld aan de hand van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009.

Op grond van deze brochure bedraagt de grootst vereiste afstand ten opzichte van een paardenhouderij eveneens 50 meter.

0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2
0143, 0145	0 Fokken en houden van overige graasdieren:						
0143	1 - paardenfokken	50	30	30 C	0	50	3.1
0145	2 - overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1
0146	Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1
0147	0 Fokken en houden van pluimvee:						
0147	1 - legkippen	200	30	50 C	0	200 D	4.1
0147	2 - opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1
0147	3 - eenden en ganzen	200	50	50 C	0	200	4.1
0147	4 - overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2
0149	0 Fokken en houden van overige dieren:						
0149	1 - nerts en vossen	200	30	30 C	0	200	4.1
0149	2 - konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2
0149	3 - huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1
0149	4 - maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2
0149	5 - bijen	10	0	30 C	10	30	2
0149	6 - overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2

Uit bovenstaande alinea blijkt expliciet dat aan de Brochure Bedrijven en Milieuzonering wordt voldaan. De woning aan de Pater Visserlaan 12 ligt op circa 160 meter. Deze woning behoort tot het eigendom van de ondernemer.

Het woonperceel ten noorden van de locatie ligt op circa 60 meter van het dichtstbijgelegen paardenverblijf. Hierbij is de afstand genomen vanaf het bouwblok van de gevoelige woonbestemming. De daadwerkelijke afstand tot het gevoelige object bedraagt 75 meter.

Conclusie

De omliggende woningen liggen ruim buiten de vereiste afstand zodat de milieuaspecten uit de publicatie geen belemmeringen opleveren voor de realisering van dit initiatief.

4.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacksvergunningen. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen voor: concentratiegebieden/niet-concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (zoals paarden) en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter te bedragen.

De werkelijke afstand tot het **bouwblok** van het dichtst bijgelegen geurgevoelig object bedraagt aan geen 50 meter.

De geplande rijhal met de paardenboxen ligt echter op een afstand van ruim 50 meter.

Derhalve is in de verbeelding aangegeven, dat een gedeelte van het perceel hetwelk gelegen is binnen de 50 meter van het bouwvlak van de burens, geen gebouwen voor de huisvesting van dieren mogen worden gerealiseerd. Deze handelwijze past binnen de gewenste bedrijfsopbouw van de initiatiefnemers.

De afstand tot de bedrijfswoning van medeondernemer, de heer P. Daandels, bedraagt 160 meter zodat het aspect geur de ontwikkeling van dit project niet belemmert.

Het agrarisch bedrijf aan de Pater Visserlaan 12 te Veghel vormt ook geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project omdat in casu geen geurgevoelig object wordt gerealiseerd.

Conclusie

Aan de gestelde afstanden in het kader van de geurreggeving wordt voldaan.

4.7 Akoestiek

4.7.1 Infrastructuur

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen aan de Pater Visserlaan. Dit is een doorgaande smalle weg met landbouw- en bestemmingsverkeer.

De hippische onderneming wordt met name gerund door het trainen van paarden. Het trainen van de paarden wordt door de initiatiefnemer voor zijn/haar rekening genomen.

Wanneer de paarden zijn afgericht zal het verkoop traject worden ingezet.

Daarnaast worden paarden van derden in opfok genomen. Deze paarden worden circa drie jaar op de locatie gehouden alvorens ze ingereden worden en wederom naar de eigenaar verhuizen.

Bovenstaande activiteiten leveren weinig verkeersactiviteiten op. Het verkeer op de Pater Visserlaan zal dan ook niet significant wijzigen. Het blijft doorgaand verkeer, landbouw- en bestemmingsverkeer en nabij de inrichting zijn geen woningen van derden aanwezig die overlast van het remmen en optrekken van auto's ondervinden.

Om te kunnen bepalen of de Pater Vissserslaan een kleine verandering in de verkeersbewegingen kan opvangen is voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen een manege als uitgangspunt genomen. Op grond van deze uitgangspunten moet rekening worden gehouden met een verkeersgeneratie van 3-4 bewegingen per paardenbox per dag. Dit komt neer op 104 bewegingen per dag. Dit toevoegen aan de bestaande verkeersbewegingen levert geen significant effect op op de Pater Vissserslaan te Veghel

De beperkte toename van verkeersbewegingen leidt niet tot significante nadelige gevolgen voor de geluidsbelasting op omliggende geluidgevoelige objecten.

Daar komt bij dat absoluut geen sprake is van een manege en dat de daadwerkelijke verkeersbewegingen aanmerkelijk kleiner zijn.

Deze conclusie wordt ook getrokken in de planschaderisicoanalyse. Hierin is aangegeven:

“Het plangebied is en blijft ontsloten via de Pater Vissserslaan. De Pater Vissserslaan is een landweg, welke relatief smal is voor het hedendaagse agrarische gebruik, maar voor het huidige en toekomstige gebruik van het object aan de Pater Vissserslaan meer dan voldoende capaciteit biedt. Hierdoor mag redelijkerwijs verwacht worden, dat er geen aantoonbare verslechtering zal optreden. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor is een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid niet te verwachten. Het is dan ook niet aannemelijk dat hieromtrent planschade zal ontstaan welke voor vergoeding in aanmerking komt”.

4.7.2 Parkeren

Op het perceel zal voldoende mogelijkheid worden gecreëerd om ter plaatse voldoende auto's van de gasten te parkeren, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Pater Vissserslaan.

Voor een hippische onderneming zijn geen normen voorhanden. Uitgegaan wordt van een manege, een zgn. worst-case scenario, dat is parkeernorm : 0.3 per box (26) bedraagt 8 parkeerplaatsen.

De voorzijde van de overdekte rijbak wordt voorzien van 8 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn ingetekend op het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast bestaat de uitwijkmogelijkheid om te parkeren aan de lange zijde van de overdekte rijbak en bij de bestaande woning.

Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van deze onderneming op onderhavige locatie.

Geen geluidgevoelige objecten

De paardenrijbakken zijn geen geluidgevoelige objecten. Zij leveren geen belemmeringen op voor de omgeving.

Mede doordat geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd is toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen beperkingen op ten aanzien van de ontwikkeling van dit project, het verkeer past in het straatbeeld en levert geen significant effect op in de intensiteit van de Pater Visserlaan en leidt niet tot significante nadelige gevolgen voor de geluidsbelasting op omliggende geluidsgevoelige objecten. Het parkeren levert geen overlast voor de omgeving op omdat de parkeerplaatsen worden aangelegd nabij de overdekte rijbak. Voor de exacte locatie wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan, hetwelk in bijlage 3 is opgenomen.

4.8 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen, zoals de Regeling niet in betekende mate (NIBM).

De Regeling niet in betekende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige– invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt **automatisch als een NIBM-project** en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteit onderzoek nodig is.

Een hippische onderneming is hierin niet genoemd.

Derhalve is de NIBM-tool ingevuld. Aan de hand van deze tool blijkt dat de maximale bijdrage in de worst-case scenario van het extra wegverkeer 0,24 NO₂ bedraagt terwijl de grens voor “niet in betekende mate” ligt op 1,2 NO₂. In bijlage 2 is deze tool weergegeven.

Dit betekent dat de uitbreiding in fijn stof ruim binnen de norm blijft en derhalve binnen de begrenzing van niet in betekende mate blijft.

Conclusie

Het aspect fijn stof staat de ontwikkeling van dit project niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Het recreatiebedrijf valt onder het Activiteitenbesluit, zodat het naleven van de hierin gestelde voorschriften in deze wetgeving wordt gecontroleerd.

4.9.2 Extern

Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:

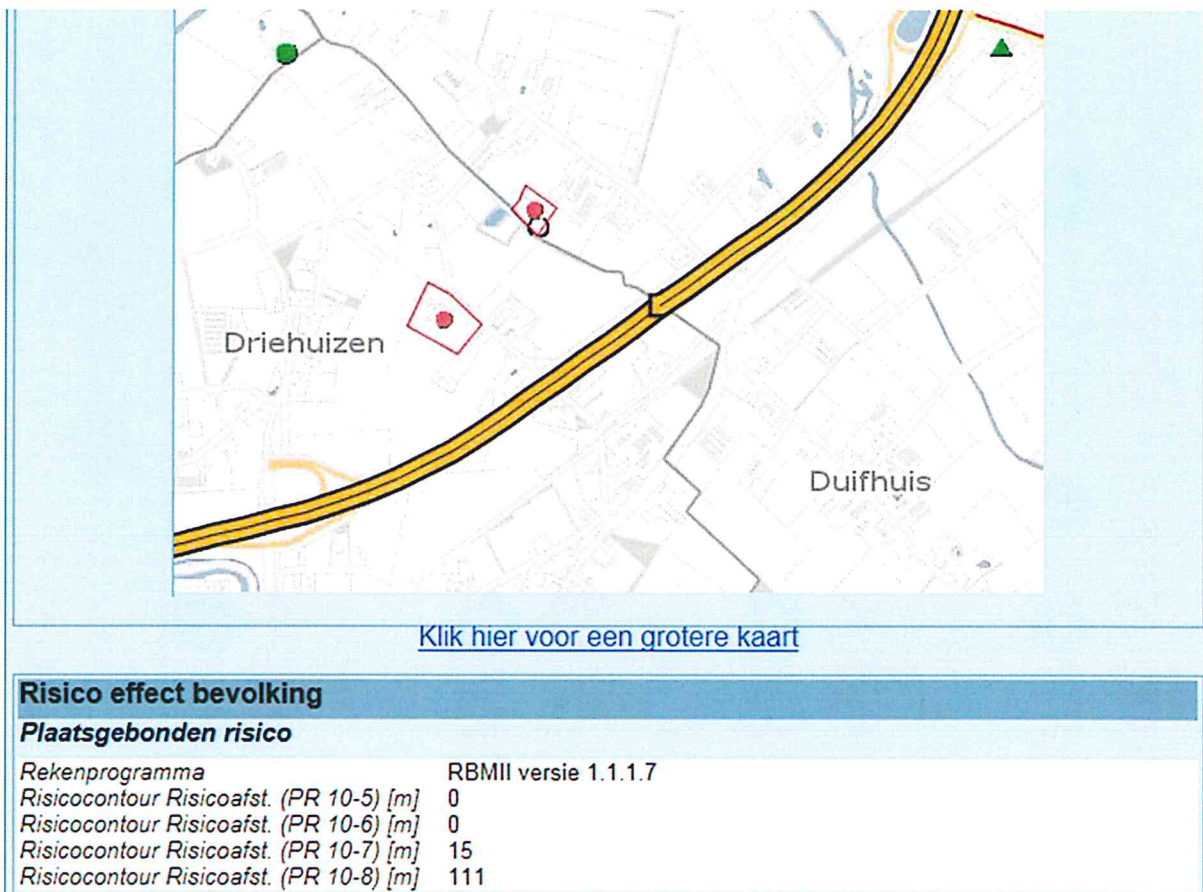
- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden.

Een paardenhouderij is geen kwetsbaar object dat beschermd moeten worden. De bedrijfswoning is een bestaande bedrijfswoning zodat ook deze woning niet beoordeeld wordt.

Wel wordt gekeken of in de omgeving van deze paardenhouderij risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicokaart

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.



Passage risicokaart Brabant

bron: provincie Noord-Brabant

Uit bovenstaande kaart blijkt dat in de nabijheid van de paardenhouderij twee propaantanks en de A50 gelegen zijn.

Een propaantank valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Pater Visserlaan 12). Als gevolg daarvan kent deze propaantank geen plaatsgebonden risico noch een groepsrisico. Wel gelden veiligheidsafstanden waaraan moet worden voldaan:

	Bevoorrading t/m 5 keer per jaar	Bevoorrading > 5 keer per jaar
Opslagtank propaan t/m 5 m³	10 meter	20 meter
Opslagtank propaan 5 t/m 13 m³	15 meter	25 meter

De propaantank heeft een inhoud van 8m³. Dit betekent dat de maximale veiligheidsafstand 25 meter bedraagt. Dit levert geen beperkingen op voor het ruimtelijk initiatief.

De tweede propaantank valt onder het Bevi (Derptweg 34, gemeente Uden). Dit betekent dat moet worden voldaan aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Een beschouwing hiervan leert dat deze geen beperkingen opleveren voor het ruimtelijk plan.

In de nabijheid van het plangebied van bevindt zich verder de rijksweg A50. Deze weg heeft geen plaatsgebonden risicocontour. Het invloedsgebied bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Het ruimtelijk plan valt buiten deze afstand. De A50 levert daarom geen beperkingen op voor het plan.

Er zijn verder geen relevante risicobronnen in de omgeving die van belang zijn voor de externe veiligheid van het plangebied.

In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Veghel wordt onderscheid gemaakt in een drietal gebieden met verschillende externe veiligheidsambities. Het plangebied ligt binnen een als 'gemengd' aangewezen gebied. Omdat het initiatief alleen voorziet in de realisatie van een hippische onderneming, is er geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van de hippische onderneming aan de Pater Visserlaan 13 te Veghel.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal de uitvoering van dit project volledig voor zijn rekening nemen. Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waarde mindering geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

5.2 Planschade

De criteria voor de toekenning van planschadevergoeding zijn ontwikkeld in de jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije(woon)bebouwing
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waarde bepalend vrij uitzicht
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf
- een beperking van de bouwmogelijkheden
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast)
- een algemene verslechtering van de situeringwaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake.

Deze redenering is gestaafd door een planschaderisicoanalyse. Deze analyse is als bijlage 10 toegevoegd. De conclusie van deze analyse is dat geen planschade wordt verwacht.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het project zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoeken overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een dergelijke overeenkomst zal door potentiële initiatiefnemer moeten worden ondertekend.

6 Conclusie

Deze bestemmingsplantoelichting is opgesteld om een hippische onderneming op te richten .

Het project van initiatiefnemer past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Deze functiewijzigingen leveren voor de omgeving geen belemmeringen op, de omgeving kan in dezelfde functie blijven.

Bovendien zijn er geen milieuaspecten waardoor deze onderneming ter plaatse niet gerealiseerd kan worden.

Derhalve past deze bestemmingsplanherziening in het huidige ruimtelijke en milieubeleid en kan de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan worden opgestart.

7 Bijlagen

Bijlage 1: brief gemeente Veghel

De heer P.E.J. en mevrouw Y.J.R. Daandels
Pater Visserlaan 13
5464 RB VEGHEL

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

21.367

Behandeld door:

M. van Asperen

Telefoonnummer:

(0413) 38 6482

Bezoekadres:

Stadhuisplein 1

Bijlage(n)

4

Onderwerp:

Principeverzoek tot het oprichten van een hippische onderneming op het perceel gelegen aan Pater Visserlaan 13 te Mariaheide.

Veghel,

Verzonden: 1 november 2012

Geachte heer en mevrouw Daandels,

U heeft een principeverzoek ingediend voor: het oprichten van een hippische onderneming op het perceel gelegen aan Pater Visserlaan 13 te Mariaheide. Naar aanleiding van uw verzoek delen wij u het volgende mede:

Geldend beleid

De gewenste locatie heeft ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied', 'Landelijk gebied aanvulling' de detailbestemming 'Woningen' en de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen zowel de detailbestemming als de gebiedsbestemming is het oprichten van een hippisch bedrijf zoals voorgesteld niet mogelijk.

Het verzoek is hiermee in strijd met het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied, Landelijk Gebied aanvulling.

Beleidsmatig afwegingskader

Ingevolge artikel 25 lid 2.b. van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is onder voorwaarden een wijziging van de detailbestemming 'Woningen' in de detailbestemming 'Agrarische bedrijven' mogelijk. Uit een eerste (globale) beoordeling blijkt dat, onder voorbehoud van een positief AAB-advies (aangaande de bedrijfsmatige noodzaak van de uitbreiding), én een nadere onderbouwing van de noodzaak voor vestiging en een onderbouwing waaruit blijkt dat binnen de AHS geen agrarische locatie beschikbaar is, aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

In artikel 8.3 van de Verordening Ruimte wordt gesteld dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied kan bepalen dat omschakeling naar een grond-gebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Aan de voorwaarden die hier aan gesteld worden kan, zoals blijkt uit een eerste globale toets, worden voldaan

Principebesluit

Op 23 oktober 2012 is daarom besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het oprichten van een hippische onderneming op het perceel gelegen aan Pater Visserlaan 13 te Mariaheide onder voorwaarden dat o.a. wordt voldaan aan:

- een positief advies van de AAB;
- aangetoond wordt dat er binnen de AHS geen agrarische locatie beschikbaar is waar de voorgestane ontwikkeling rechtstreeks past;

Om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren dient een wijziging van het bestemmingsplan Landelijk Gebied te worden opgesteld. Aan deze planologische principemedewerking zijn enkele voorwaarden gekoppeld. Deze zijn in de bijlage nader toegelicht. Tevens vindt u daar een overzicht van de te doorlopen stappen.

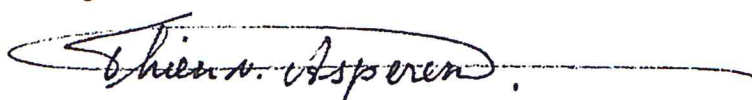
Leges

De leges voorzien in de ambtelijke apparaatskosten en de kosten voor publicatie van het bestemmingsplan in de Stadskrant en Staatscourant. Ingevolge de Legesverordening bedragen de kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot bestemmingsplanherziening/bestemmingsplanwijziging € 3.578,75- incl. BTW (prijspeil 2012). Deze kosten zullen u in rekening gebracht worden zodra u een concept-bestemmingsplan indient ter beoordeling. Indien wij binnen 1 jaar na dagtekening van deze brief geen concept-bestemmingsplan van u hebben ontvangen zal uw initiatief opnieuw beoordeeld worden op basis van het op dat moment geldende beleid.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Bij correspondentie graag ons kenmerk vermelden.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het besluit van het College van burgemeester en wethouders,
Afdeling Ruimte



Thieu van Asperen
Medewerker Ruimte



Gemeente Veghel

De heer P.E.J. Daandels en mevrouw Y.L.R.
Daandels
Pater Visserlaan 12
5464 RB VEGHEL

Uw kenmerk:

-

Uw brief van:

-

Ons kenmerk:

44.361

Behandeld door:

G. Schalken

Telefoonnummer:

14 0413

Bezoekadres:

Stadhuisplein 1

Bijlage(n)

4

Onderwerp:

Pilottraject Ontwikkelpun Buitengebied

Veghel,

Verzonden: 10 juni 2014

Geachte heer /mevrouw Daandels,

Op 23 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek, te weten het oprichten van een hippische onderneming aan de Pater Visserlaan 13 te Veghel. Hierover heeft u destijds een brief van ons ontvangen met de te volgen procedure / vervolgstappen. Wij hebben tot nog toe geen stukken ontvangen om de procedure van uw verzoek te starten, zoals een bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning. Wij zijn dan ook benieuwd naar de status van uw verzoek en/of u wilt meeliften met ons pilottraject Ontwikkelpun Buitengebied.

Bestemmingsplan Buitengebied

Op 27 maart 2014 is het bestemmingsplan Buitengebied in werking getreden. In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen meegenomen. Voor ontwikkelingen worden doorgaans aparte procedures doorlopen (herziening bestemmingsplan, wijzigingsplan of via een uitgebreide omgevingsvergunning). Wij hebben het voornemen om al deze losse procedures (ontwikkelingen) in het buitengebied in één plan te 'gieten', te weten een ontwikkelplan. Met het opstellen van een ontwikkelplan voor het buitengebied ontstaat er één totaal bestemmingsplan en dient er maar één procedure te worden doorlopen.

Pilotproject Ontwikkelpun Buitengebied

Het voornemen is om allereerst te starten met een pilottraject. De bedoeling is dat in het pilottraject Ontwikkelpun Buitengebied alle verzoeken in het buitengebied worden meegenomen waarover het college van burgemeester en wethouders al principe medewerking heeft verleend en waarvoor nog geen procedure is opgestart. Uw verzoek valt hieronder.

44.361

Heeft u nog vragen? Neemt u contact op met mevrouw G. Schalken.

Graag bij correspondentie het onderwerp 'pilottraject Ontwikkelpplan Buitengebied', ons kenmerk en het adres van uw initiatief vermelden.

Hoogachtend,

College van burgemeester en wethouders,

Namens het college,

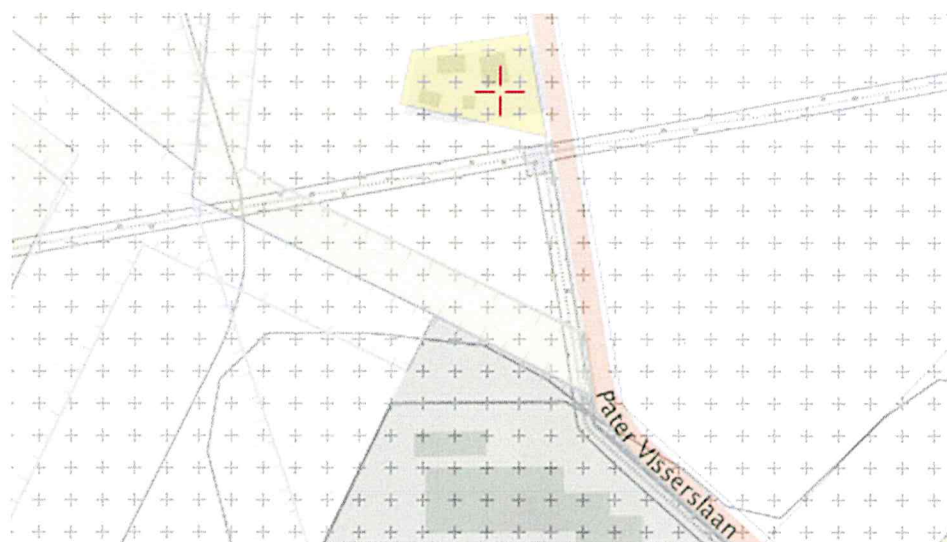
Afdeling Ruimte

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' shape with a horizontal line crossing it.

G. Schalken

Medewerker Ruimte

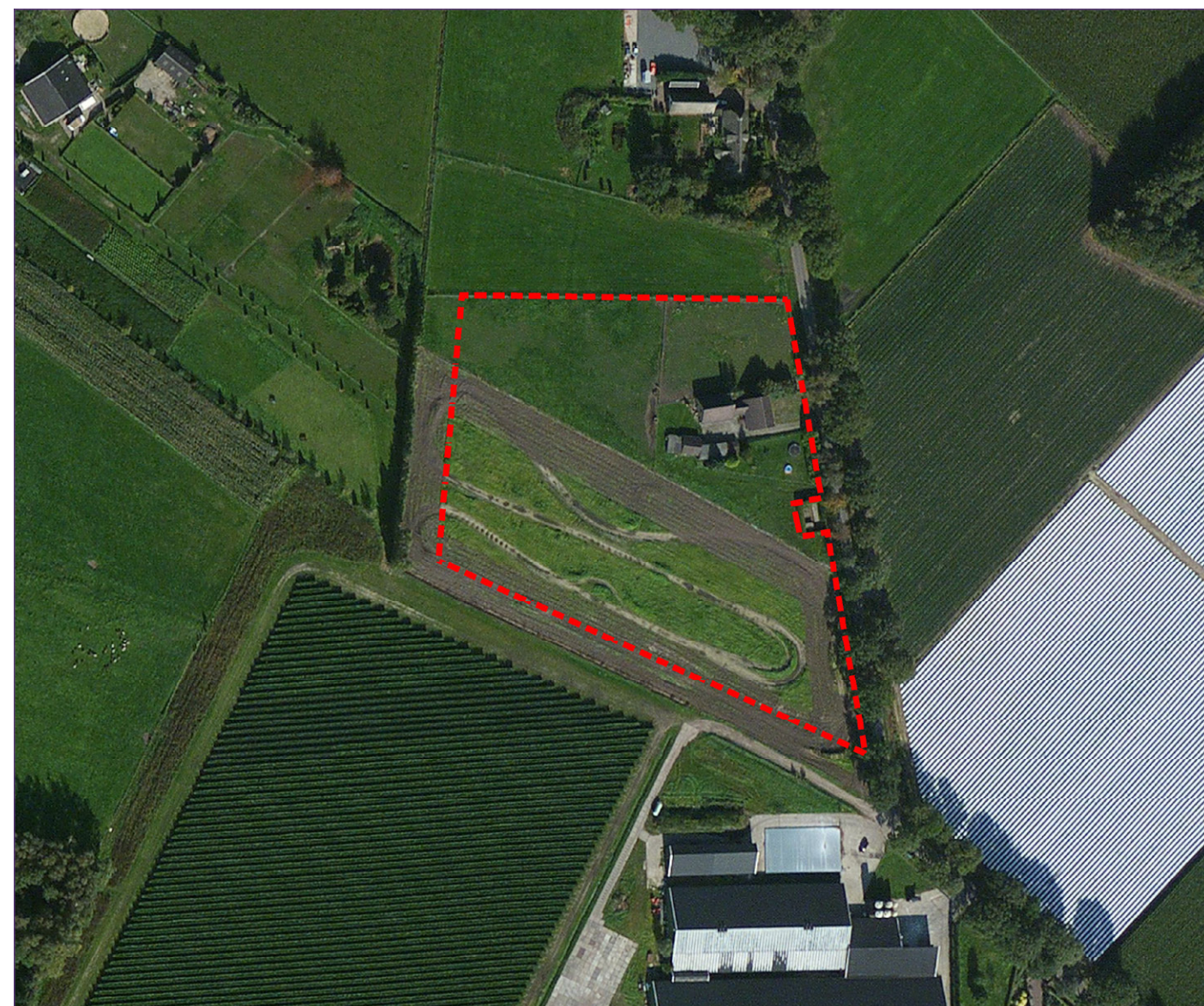
Bijlage 2: Bestemmingsplankaart



Bijlage 3: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering-berekening

Inpassingsplan Pater Visserstraat 13, Veghel

augustus 2015



opdrachtgever
inpassingsplan

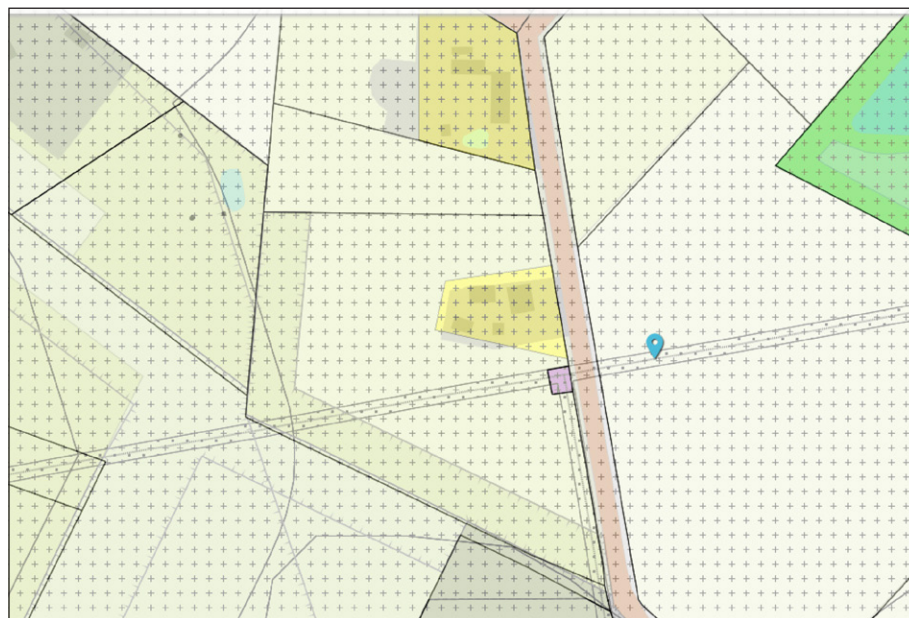
Fam. Daandels
John Jansen (John Jansen Landschapsarchitectuur)

LOCATIE

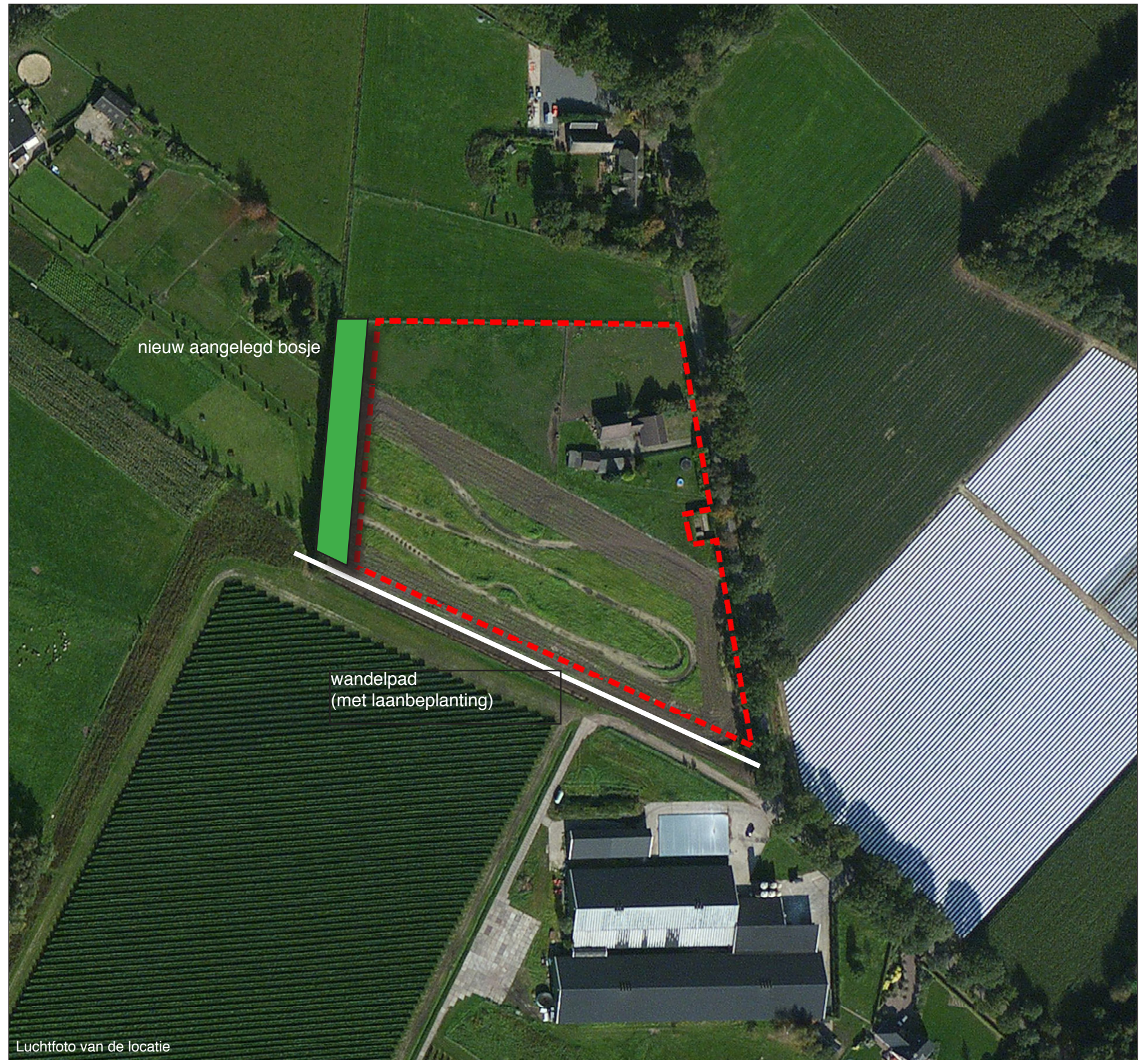
De heer P. Daandels en zijn dochter mevrouw Y. Daandels willen aan de Pater Visserlaan een trainings- en handelsstal beginnen. Hiervoor is een buitenbak en een overdekte hal noodzakelijk. In de hal zal tevens een kantine, kantoor e.d. worden gerealiseerd.

De perceelsgrenzen zijn aangegeven op de luchtfoto hiernaast. Het perceel was oorspronkelijk groter, maar de familie Daandels heeft een deel verkocht in het kader van de realisatie van een bosje aan de westgrens van het perceel en een nieuw wandelpad aan de zuidkant van het perceel. Op de bestemmingsplankaart hebben beide de bestemming Ecologische Hoofdstructuur gekregen, ze zijn overigens nog niet zichtbaar op de beschikbare luchtfoto.

Aan de weg staat een pompstation van het Waterschap. Hier lopen een drietal leidingen naartoe. Eén daarvan loopt min of meer van oost naar west over het perceel, een andere loopt langs de weg. Boven deze leidingen mag niet gebouwd worden.



Vigerend bestemmingsplan



Luchtfoto van de locatie

ENKELE FOTO'S VAN DE LOCATIE



Overzicht over het perceel vanuit het zuiden



Noordelijk deel van het perceel met het bestaande hekwerk.



De aanwezige bebouwing



Groep grote coniferen.



Het nieuwe wandelpad met laanbeplanting.



Pater Visserslaan

LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

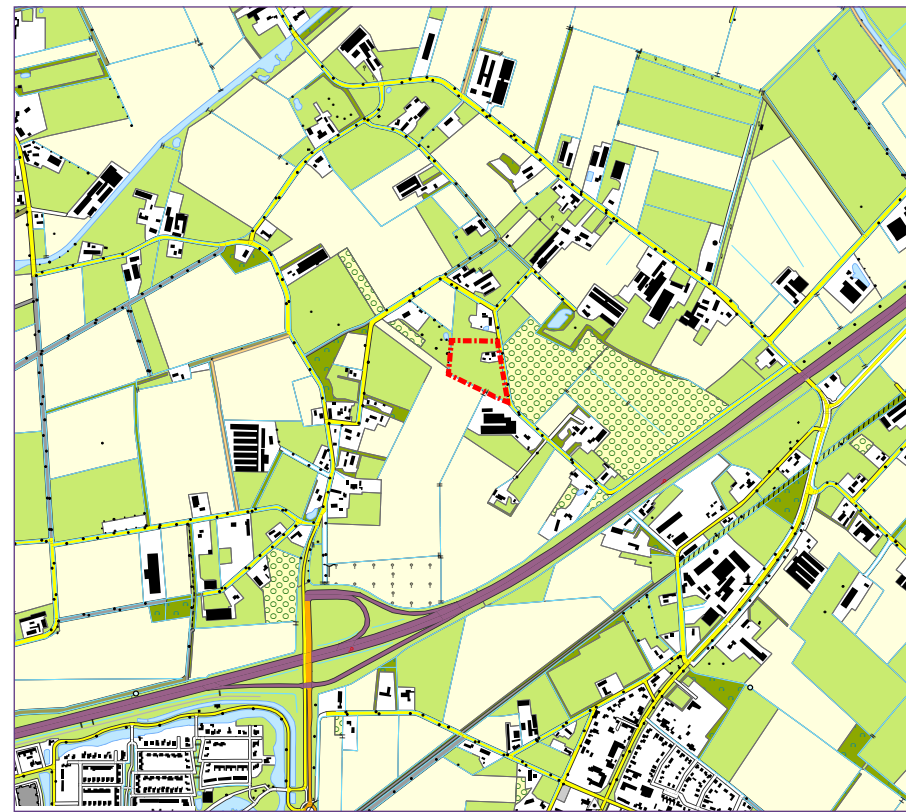
De locatie aan de Pater Visserlaan ligt in een gebied tegen de Maashorst aan. In dit gebied liggen van noordwest naar zuidoost (de richting van de breuken in de aardkorst aan weerszijden van de Maashorst) afwisselend hogere en lagere delen. Op de geomorfologische kaart is dit patroon goed zichtbaar. De dekzandruggen (geelbruin op de kaart) zijn de van oorsprong hogere delen. In de rechter bovenhoek is nog net een puntje van een laagte te zien, die min of meer parallel aan de dekzandruggen ligt.

Ook op de kaart van 1900 is het patroon van hogere en lagere delen goed zichtbaar. De hogere en drogere delen waren daarbij in gebruik als landbouwgrond en de lagere vaak als grasland. Aan de kleinschalige percelering is zichtbaar dat dit ook de nattere delen waren.

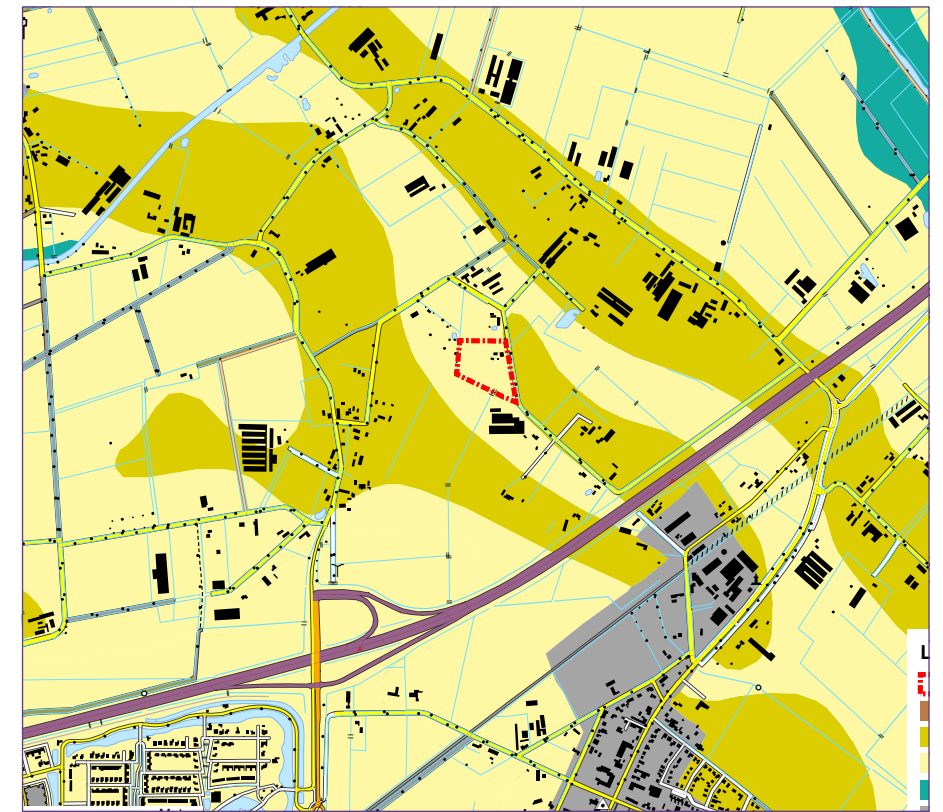
Ditzelfde patroon komt ook tot uiting op de bodemkaart. De donkerbruine gebieden zijn daarbij de hogere delen met een dikke humeuze bovenlaag. Deze laag is het gevolg van het jarenlang opbrengen van mest voor het gebruik ervan als landbouwgrond.

De vreemde onregelmatige verkaveling is eveneens een teken dat het gebied al lange tijd in gebruik is. Pas na ca. 1900 waren de technische middelen voor handen om wegen recht aan te leggen en kavels een regelmatige blokvorm te geven, zodat deze optimaal bruikbaar zijn voor moderne machinale landbouw. In de tijd daarvoor was de noodzaak om wegen en percelen recht aan te leggen veel minder aanwezig. Men paste zich aan aan het natuurlijk reliëf.

In de loop der tijd zijn, onder invloed van de moderne landbouw en de bijbehorende ruilverkavelingen bochten uit wegen verdwenen, kavelgrenzen rechtgetrokken en kavels samengevoegd waardoor veel van de oorspronkelijk aanwezige landschapselementen zijn verdwenen.



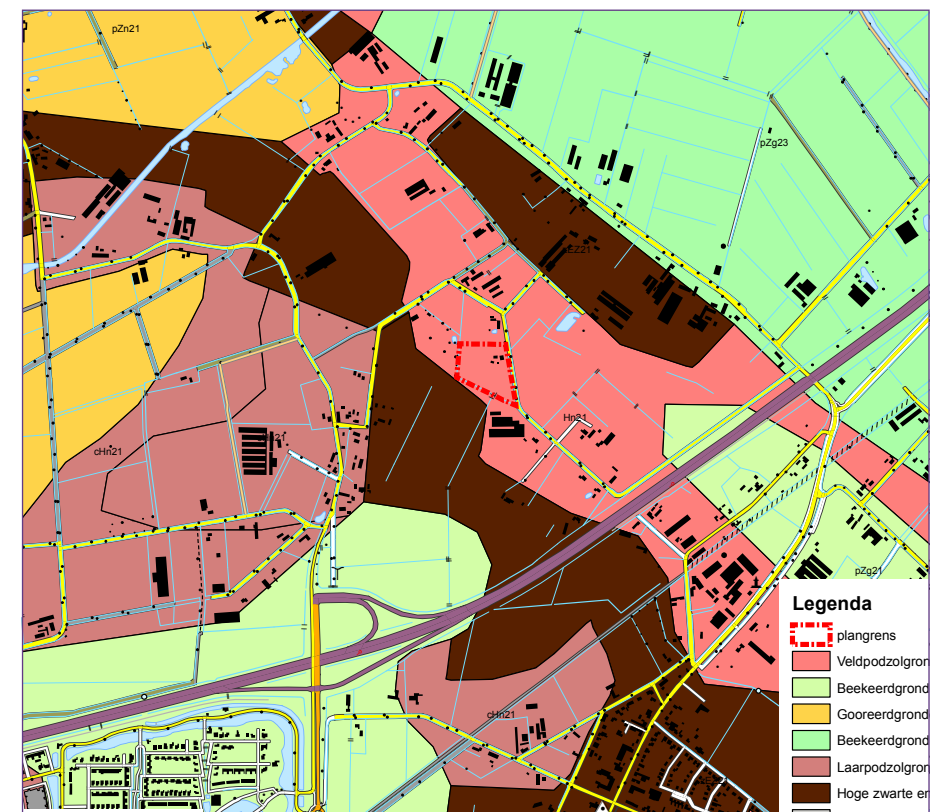
Topografische kaart huidige situatie



Geomorfologische kaart (geelbruin zijn dekzandruggen)



Topografische kaart rond 1850



Bodemkaart (donkerbruin zijn hoge zwarte enkeerdgronden)

INPASSINGSPLAN

Het totale plan bestaat uit verschillende onderdelen, zowel “rood” als “groen”. Bepalend voor de inrichting is de keuze van plaats en richting van de rijhal. Deze is aan de rand van het perceel geplaatst, parallel aan de perceelsgrens. De hal weerspiegelt op deze manier de lijnen van het onderliggende landschap. Ook de inrit, het parkeren en de boomgaard doen mee in deze richting. Door de bijzondere vorm van het perceel ontstaan hierdoor aan de zijde van de weg enkele overhoeken, die herkenbaar maken dat het plangebied deel uitmaakt van een oud landschapstype met een onregelmatige percelering. De mestplaat, voeropslag en de rijbak liggen parallel aan de achterste perceelsgrens.

Rijhal

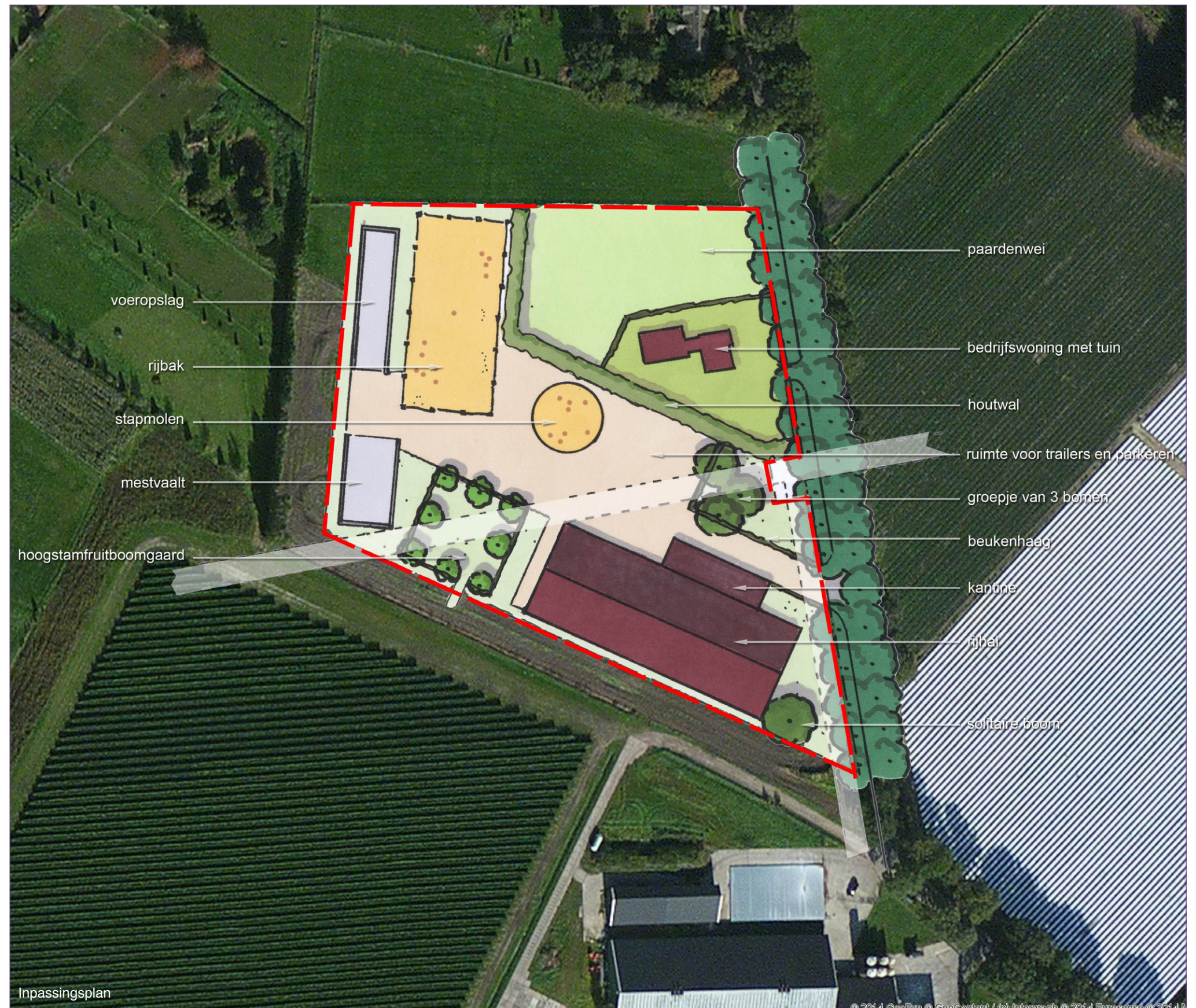
De rijhal is opgebouwd uit twee delen, een hal met stallen en rijbak en een aanbouw, waarin kantine, kantoor e.d. zijn gehuisvest. Dit deel van het gebouw is het meest naar de straat gekeerd en zal vormgegeven worden met grote ramen, baksteen en hout.

Groene inpassing

De groene inpassing op het terrein bestaat uit de volgende onderdelen:

- stevige houtsingel
- hoogstam fruitboomgaard
- bomen
- beukenhagen

De houtsingel zorgt voor afscherming en inpassing van de bedrijfsactiviteiten aan de noord-oostzijde. De bomen met de hagen aan de zijde van de weg verzachten het beeld en geven een tuinachtige sfeer. De fruitboomgaard, die aan het nieuw aangelegde pad ligt wordt openbaar toegankelijk. Mensen mogen hier zelf fruit rapen of plukken. Tegelijk geeft de boomgaard met de haag rondom een zekere afscherming aan deze zijde van het perceel. Daarnaast herinnert de boomgaard aan de tijd waarin bij elke boerderij een boomgaard stond en maakt op deze manier nogmaals duidelijk dat het hier een oud agrarisch landschap betreft.



Houtsingel

De houtsingel bestaat uit 4 rijen beplanting op ca 1,5m naast elkaar. Totale oppervlak is ca. 750m2. Het sortiment bestaat uit:

boomvormers

Zomereik	Quercus robur
Zwarte els	Alnus glutinosa

struikvormers

Drents krentenboompje	Amelanchier lamarckii
Gelderse roos	Viburnum opulus
Hazelaar	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Lijsterbes	Sorbus aucuparia
Meidoorn	Crategus monogyna
Vuilboom of sporkenhout	Rhamnus frangula
Wilde appel	Malus sylvestris

Eventueel kan nog een enkele vlier (Sambucus nigra) toegepast worden. Deze zaaien echter snel uit, dus in lage aantallen gebruiken.

Hoogstamfruitboomgaard

De boomgaard biedt ruimte aan 8 bomen en is ongeveer 725m2 groot. (De middelste boom kan niet geplant worden i.v.m. de leiding van het waterschap.) Afhankelijk van de wensen van de opdrachtgever kunnen dit verschillende soorten appels, peren en pruimen zijn. Bij aanplant moet goed gekeken worden of de diverse soorten zichzelf dan wel elkaar kunnen bevruchten. De wilde appel in de houtsingel zal veel van de diverse soorten appels kunnen bevruchten.

Haag

De haag bestaat uit de gewone beuk (Fagus sylvatica). Eventueel kan ook voor de haagbeuk gekozen worden (Carpinus betulus). Voordeel van de beuk is dat in de winter het bruine blad in de haag blijft hangen en daarmee ook in de winter meer afschermt. Voordeel van de haagbeuk is dat deze wat gemakkelijk aanslaat en gemakkelijker in onderhoud is. De haag wordt aangeplant met 4 planten per meter. In totaal is in het plan ca 275m haag opgenomen.

Bomen

Aan de zijde van de weg zijn in het plan een viertal bomen opgenomen, waarvan één boom voor de rijhal staat en de andere 3 een groepje vormen voor de parkeerplaats. In het plan wordt uitgegaan van zogenaamde eerste orde bomen: bomen die groter worden dan 15m. Daarnaast dienen de bomen inheems te zijn. In het plan wordt uitgegaan van drie winterlindes (Tilia cordata) en één notenboom (Juglans regia)

Verwijderen bestand groen en bebouwing

Naast de toevoeging van groen en bebouwing wordt in het plan ook groen en bebouwing verwijderd. De bestaande schuren bij de woning worden weggehaald en ook de groep grote coniferen aan de straat voor de woning zal verdwijnen. Hieronder zal nader worden ingegaan op de diverse groene elementen, die deel uitmaken van het inpassingsplan.



Enkele van de voorgestelde soorten in de houtsingel: hazelaar, liguster, vuilboom, wilde appel, meidoorn, lijsterbes

BEREKENING

Waardestijging

Met de wijziging van het bestemmingsplan van ‘wonen’ naar ‘agrarisch’ verandert niet alleen het feitelijk gebruik, maar verandert ook de waarde van het perceel. In het provinciaal beleid is vastgesteld dat een deel van de eventuele waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Dat kan zowel in de bebouwing, maar ook in de aanleg van groen. Veel gemeenten hebben een regeling vastgesteld waarin wordt aangegeven wat de waarde van de grond is bij welke bestemming en op welke wijze nieuw groen wordt gewaardeerd. De gemeente Veghel heeft hiervoor geen vastgesteld beleid. Hieronder volgt een berekening die gebaseerd is op de aanpak van andere gemeenten in Brabant. De getallen zijn daarbij zo goed mogelijk aangepast aan de Veghelse situatie.

Huidige situatie:

Wonen	1.000m2 x €250,00	=	€250.000
	850m2 x €60,00	=	€51.000
Agrarisch onbebouwd	14.150m2 x €5,50	=	<u>€77.825,00</u>
Totale perceelsgrootte	16.000m2	=	€378.825,00

Toekomstige situatie:

Agrarisch bouwblok	10.600m2 x €25,00	=	€250.000,00
Woning	1.000m2 x €140,00	=	€140.000,00
Agrarisch onbebouwd	4.400m2 x €5,50	=	<u>€24.200,00</u>
Totale perceelsgrootte	16.000m2	=	€429.000,00

De bestemmingsplanwinst is €50.175,00, er is sprake van een waardestijging. Uitgaande van deze berekening is het dan ook noodzakelijk om te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij wordt de regel gehanteerd dat dit 20% van de waardestijging bedraagt, te weten €10.035,-.



Voorbeeld van een hoogstam fruitboomgaard met haag

INVESTERINGSKOSTEN

Investering

Naast maatregelen in de vorm van de aanleg van groen maakt de sloop van gebouwen en verwijderen van niet passend groen (in dit geval coniferen) tevens deel uit van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kosten zijn dan ook meegenomen in de onderstaande tabel.

Uit de tabel blijkt dat de kosten voor sloop, en de aanleg en het onderhoud van groen samen €12.185,76. bedraagt. Deze investeringkosten zijn hoger dan de waardevermindering zoals in het voorgaande hoofdstuk berekend.

AANLEGKOSTEN / EENMALIGE KOSTEN

Kostenpost	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs ex BTW	Aanlegkosten
Sloop schuren	120	m2	€ 25,00	€ 3.000,00
Verwijderen coniferenopstand	100	m2	€ 1,00	€ 100,00
Houtwal (4rijen, 125 x 125cm)	400	stuks	€ 1,37	€ 548,00
Hoogstamfruit	8	stuks	€ 25,00	€ 200,00
Solitairen	4	stuks	€ 53,64	€ 214,56
Bank rondom boom	1	stuks	€ 200,00	€ 200,00
Hekwerk rond boomgaard en zitplek				
Schapenhek	175	m	€ 9,00	€ 1.575,00
Poorten	2	stuks	€ 170,00	€ 340,00
Beukenhaag (woning, inrit, hoogstamfruit)	275	m	€ 5,58	€ 1.534,50

BEHEERKOSTEN

Normkosten	Eenheid	Aantal	Beheerkosten 10 jaar
€ 11,59	are per jaar	6	€ 695,40
€ 5,34	stuks	8	€ 427,20
€ 3,34	stuks	4	€ 133,60
€ 1,17	m per jaar	275	€ 3.217,50

Totaal	€ 7.712,06	€ 4.473,70	€ 12.185,76
--------	------------	------------	-------------

Bijlage 4 Onderzoek vrijstaande agrarische bedrijven

**Analyse alternatieve locaties
ten opzichte van
Pater Visserslaan 13 te Veghel**



P.E.J. en Y.J.R. Daandels
Pater Visserslaan 12
5464 RB Veghel

Analyse alternatieve locaties
ten opzichte van
Pater Visserslaan 13 te Veghel

Locatie: Pater Visserslaan 13
5464 RB Veghel

Initiatiefnemer: P.E.J. en Y.J.R. Daandels
Pater Visserslaan 12
5464 RB Veghel

Adviseur/contact: Exitus B.V.
K. Weren
Postbus 158
5460 AD Veghel

Datum: september 2014

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LEESWIJZER	4
2.	PATER VISSERSLAAN 13 TE VEGHEL.....	5
2.1	OMSCHRIJVING LOCATIE.....	5
2.2	ANALYSE BELEID	6
2.2.1	<i>Verordening Ruimte 2014</i>	6
2.2.2	<i>Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Veghel</i>	10
2.3	CONCLUSIE	10
3.	ALTERNATIEVEN.....	11
3.1	VOORHEI 10 TE VEGHEL	11
3.2	HOEK 3 TE ERP	13
3.3	TEUWSELER 13 TE ERP	15
3.4	BEDAFSEWEG 7 TE VORSTENBOSCH	18
3.5	LAGEHEUVELSTRAAT 6B TE VOLKEL.....	21
3.6	LOOSBROEKSEWEG 50 TE NISTELRODE	23
3.7	MEERKENSEWEG 10 TE VOLKEL.....	25
3.8	GROLDERSEWEG 22 TE HEESCH.....	27
3.9	HOOGSTRAAT 8 TE UDEN.....	30
3.10	BOEKELSEWEG 23 TE ERP.....	34
3.11	STRIKSEWEG 4A TE UDEN	37
3.12	GROTE HEIDE 7 TE NISTELRODE.....	40
4.	CONCLUSIE.....	43

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 23 oktober 2012 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veghel een besluit genomen op het verzoek van de familie Daandels voor het starten van een hippische onderneming op de locatie Pater Visserlaan 13 te Mariaheide. Het besluit luidt dat het college in principe medewerking verleent aan de start van een dergelijk bedrijf onder een aantal voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn dat er een positief advies volgt van de Adviescommissie Agrarische Bedrijven en dat er aangetoond wordt dat er geen andere geschikte locaties zijn waar de start van een dergelijk bedrijf wel rechtstreeks passend is binnen het bestemmingsplan. Voorliggende rapport is een analyse van beschikbare alternatieve locaties waarbij tegemoet wordt gekomen aan de laatst gestelde voorwaarde.

Na overleg met de behandelend ambtenaar van de gemeente is besloten om een straal van 10 km rondom de gewenste locatie aan de Pater Visserlaan aan te houden. In totaal worden in deze analyse 13 locaties beoordeeld op de geschiktheid. Er zijn hierbij een aantal toetspunten gehanteerd, te weten:

- Verordening ruimte
- Bestemmingsplannen
- Afstand tot thuislocatie: hierover heeft nader overleg plaatsgevonden met de behandelend ambtenaar van de gemeente. Als uitgangspunt is 10 km van de thuislocatie vastgesteld. Dit is derhalve aangehouden in deze analyse
- Minimale aantal hectares grond
- Minimale oppervlakte van het bouwblok
- Aanwezigheid bedrijfswoning
- Bereikbaarheid
- Financiële situatie
- Geschiktheid van de aanwezige bebouwing voor paardenhouderij, waarbij tevens wordt gekeken naar het financiële aspect bij sloop van de bebouwing

Bij de bepaling van het minimale aantal hectares grond is onderzoek gedaan naar hoeveel hectare grond nodig zou zijn voor het gewenste aantal dieren voor wat betreft beweiding. Hieruit is gebleken dat er per hectare gemiddeld 3 paarden beweid kunnen worden. Voor het gewenste aantal dieren (38 paarden) is dan gemiddeld 12 hectare grasland nodig. Dit is bij de beoordeling van de alternatieve locaties meegenomen.

1.2 Leeswijzer

Het rapport is als volgt ingedeeld. In hoofdstuk 2 is de gewenste locatie op de Pater Visserlaan 13 geanalyseerd. In hoofdstuk 3 zijn alle alternatieve locaties toegelicht. In het laatste hoofdstuk 4 is nog een afsluitende conclusie opgenomen.

2. Pater Visserlaan 13 te Veghel

2.1 Omschrijving locatie

De locatie Pater Visserlaan 13 is gelegen ten noordoosten van de kern Veghel, in het buitengebied. Er is een woning aanwezig met een garage, 2 paardenstallen, en een carport waar drie auto's onder kunnen staan. Daarnaast nog een klein schuurtje waar wat kalveren of schapen gehouden kunnen worden. Ook is er 26 ha grond beschikbaar en direct gelegen rondom de locatie. De locatie is in eigendom van initiatiefnemer.

Hierna zijn enkele figuren weergegeven waarbij het bovenaanzicht, het vooraanzicht en zij aanzichten zijn weergegeven van de locatie.



Bovenaanzicht



Vooraanzicht



Zijaanzicht



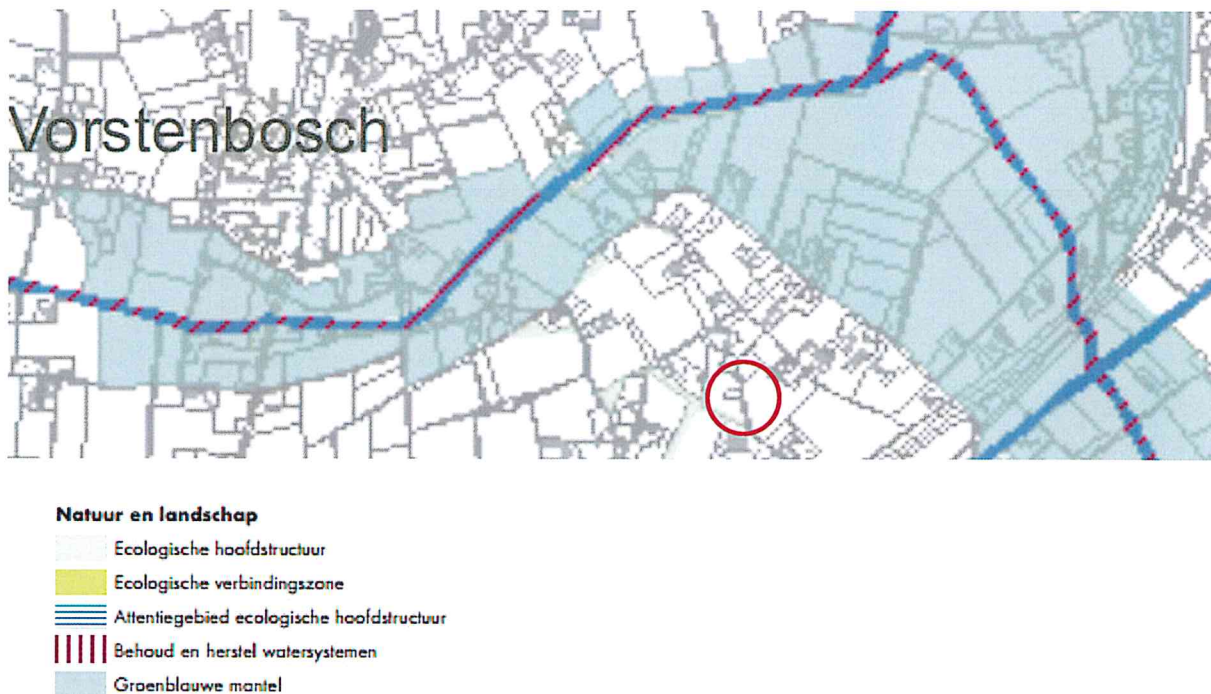
Zijaanzicht

Figuren 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4: Weergave van diverse aanzichten van de locatie Pater Visserlaan 13 te Veghel

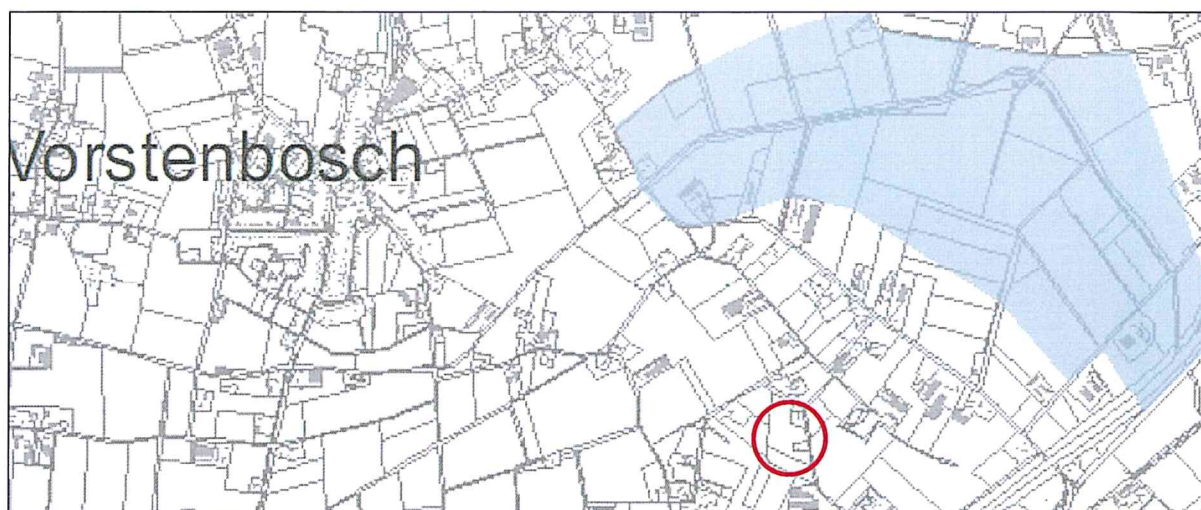
2.2 Analyse beleid

2.2.1 Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 staat beschreven welke ontwikkelingen op welke locatie gewenst zijn. Er zijn diverse kaarten opgesteld, waar deze ontwikkelingen nader uitgewerkt zijn. Het gaat hierbij om 'Natuur en Landschap', 'Water', 'Stedelijke ontwikkeling', 'Overige agrarische ontwikkeling', 'Cultuurhistorie' en 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'. Hierna worden uitsneden van deze kaarten weergegeven, waarop de locatie Pater Visserlaan 13 te Veghel is weergegeven.



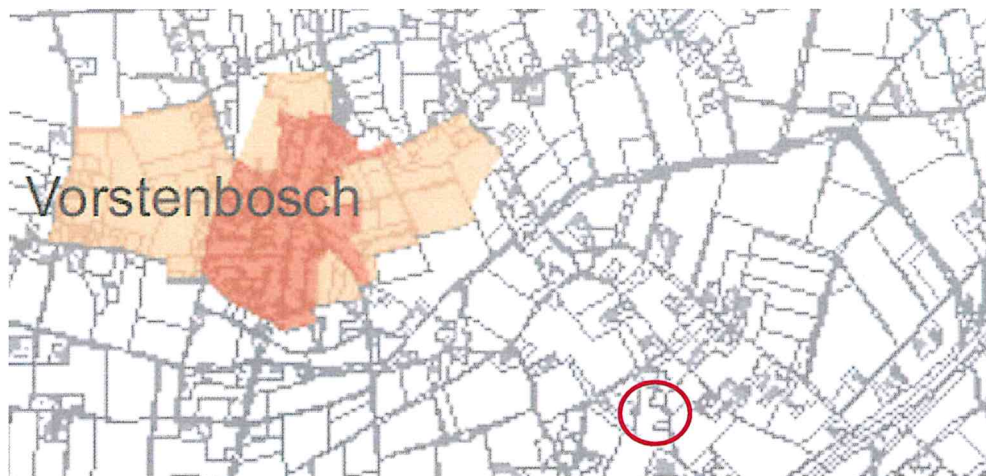
Figuur 2.2.1: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Natuur en Landschap
Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Water

- Regionale waterberging
- Reservering waterberging
- Waterwingebied
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Boringsvrije zone
- Aansluiting primaire waterkering
- Rivierbed

Figuur 2.2.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Water
Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

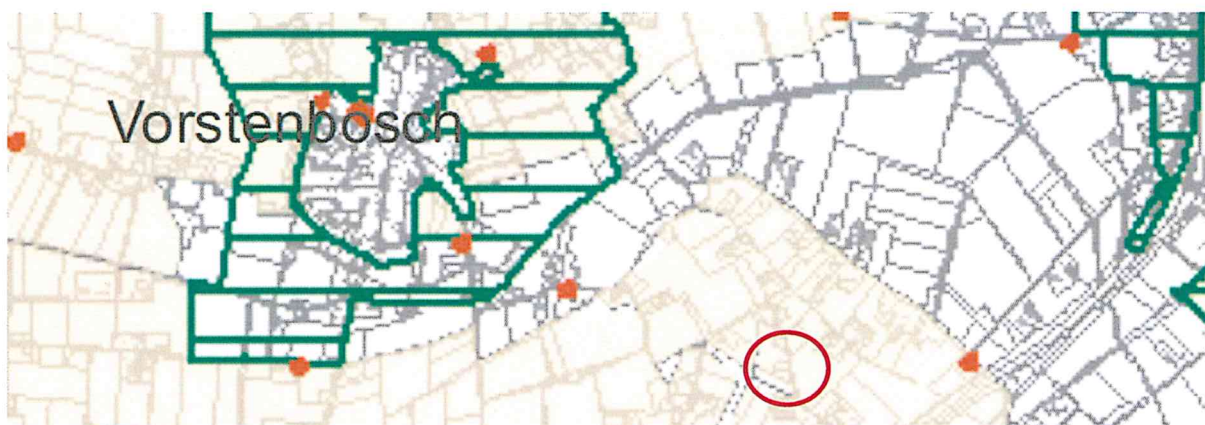
Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling:

- Stedelijk concentratiegebied
- Kernen in landelijk gebied

Integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein

Figuur 2.2.3: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Stedelijke ontwikkeling
Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Agrarische ontwikkeling en windturbines

Teeltgebied Zundert

Doorgroeigebied glastuinbouw

Vestigingsgebied glastuinbouw

Gemengd landelijk gebied

Beperkingen veehouderij

Teeltondersteunende kassen

Moatwerk glastuinbouw

Zoekgebied voor windturbines

Sanerings- en verplaatsingslocatie

Figuur 2.2.4: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Agrarische ontwikkeling en windturbines
Bron: ruimtelijkeplannen.nl



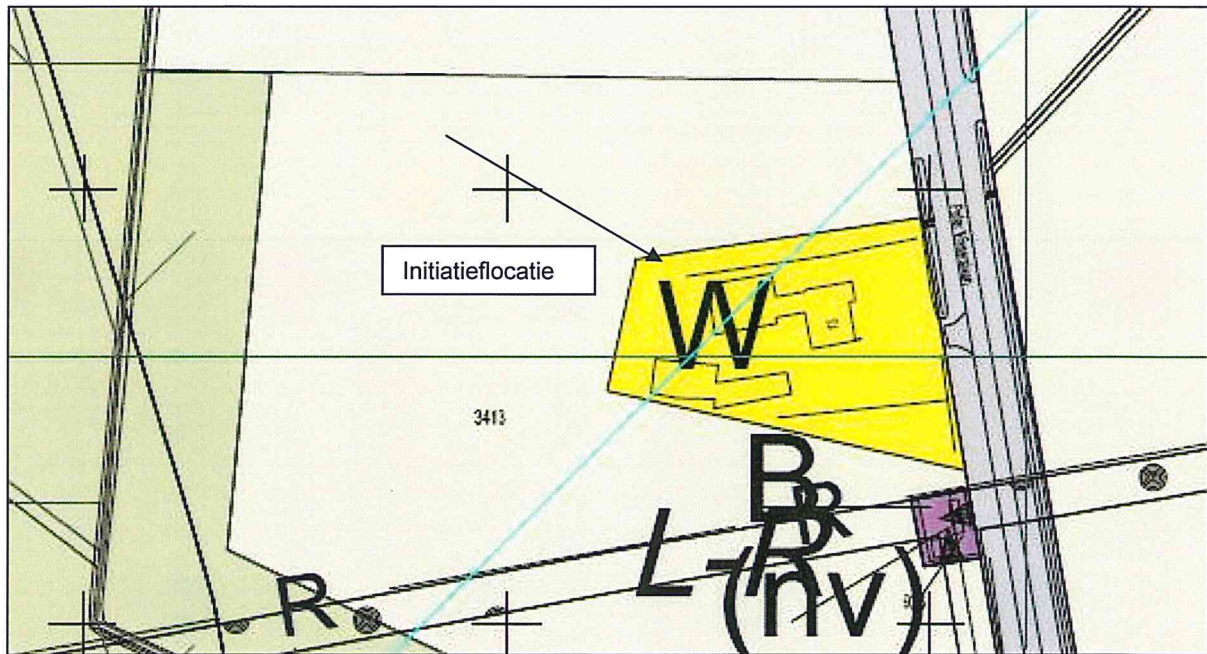
Figuur 2.2.5: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Cultuurhistorie
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Zoals te zien is, is de locatie gelegen in 'Gemengd landelijk gebied' en in een gebied zonder beperkingen veehouderij. In dergelijke gebieden is ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven wenselijk. De Verordening Ruimte 2014 vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het gewenste paardenhouderijbedrijf/gebruiksgerichte paardenhouderij.

2.2.2 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Veghel

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. De locatie heeft de bestemming Wonen met gebiedsaanduiding verwevingsgebied 1, dagrecreatie en radar met de dubbelbestemming Riool en Waarde – Archeologie 4. De omvang van het bestemmingsvlak is ca. 0,2 ha.

Daarnaast heeft de locatie de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en de gebiedsaanduiding verwevingsgebied 1, dagrecreatie en radar.



Figuur 2.2.6: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Veghel
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.3 Conclusie

De locatie is reeds in eigendom van initiatief. De aanwezige woning is geschikt voor bewoning, en is goed onderhouden. Daarnaast is deze locatie gelegen in het buitengebied en is er 26 hectare grond beschikbaar voor weidegang van de paarden en eigen ruwvoerwinning. Milieutechnisch gezien kunnen enige rechten ontleend worden van het naastgelegen varkensbedrijf, dit bedrijf is ook in eigendom van initiatiefnemer. Ook zijn er in de directe omgeving geen gevoelige objecten gelegen, die een belemmering zou kunnen vormen voor het initiatief. De locatie is eenvoudig bereikbaar, doordat het vlakbij de A50 is gelegen. Verder zijn er in de directe omgeving veel potentiële klanten. De reden hiervan is dat de kring Uden een groot aantal getalenteerde ruiters heeft die altijd op zoek zijn naar goede paarden. Verder zijn er in de directe omgeving ook veel ruiters met jonge paarden die ze graag ergens anders zadelmak laten maken of laten trainen als jong paard.

3. Alternatieven

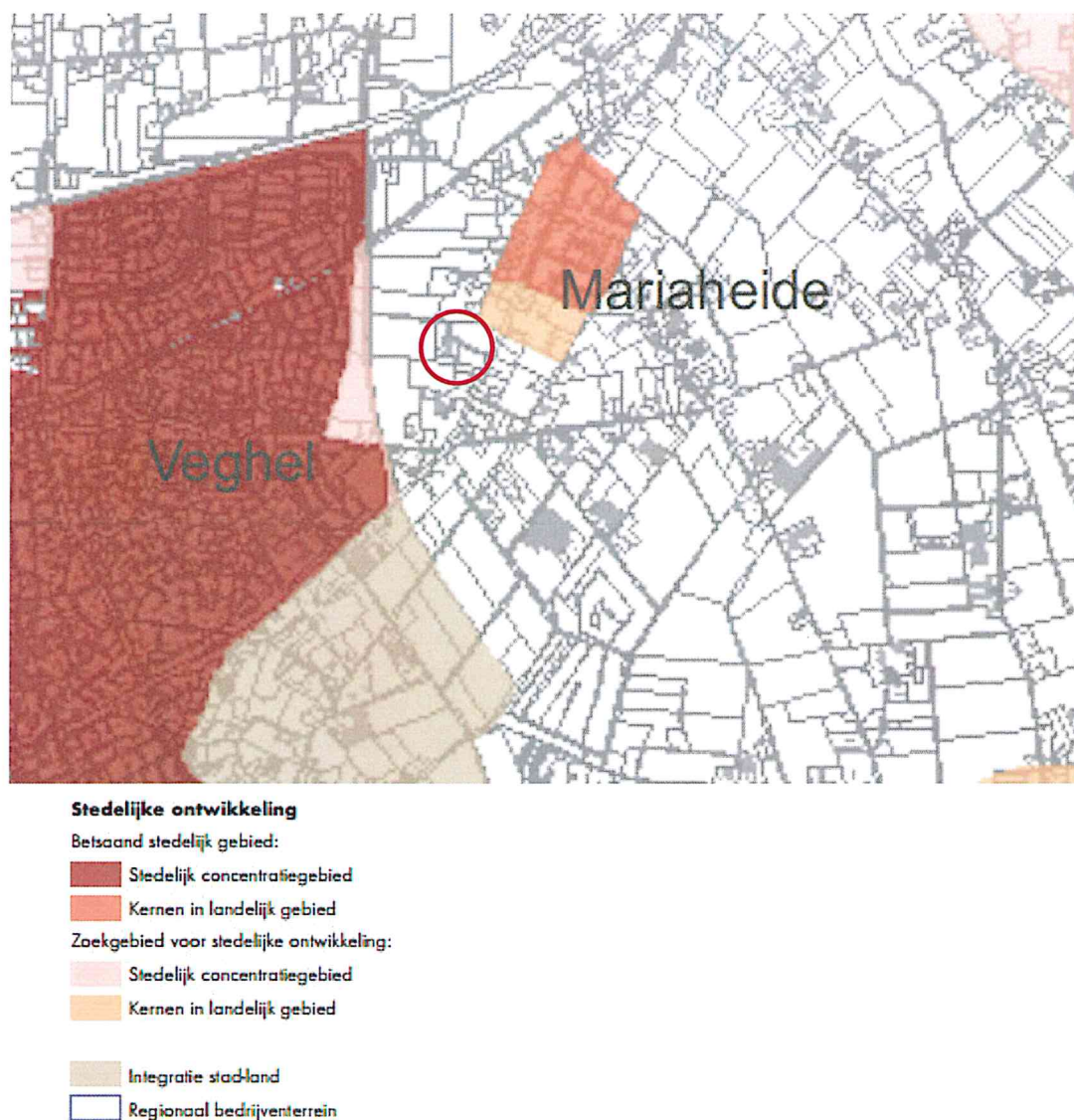
3.1 Voorhei 10 te Veghel



Figuur 3.1.1: Foto van de locatie Voorhei 10 te Veghel

De Voorhei 10 te Veghel bestaat uit een monumentale authentieke boerderij met oorsprong uit 1818 met paardenhouderij voorzien van 21 paardenboxen, een binnen- en buiten rijbak op een perceel van 95.960 m² erfpachtgrond aan de rand van Veghel / Mariaheide. De vraagprijs van deze locatie is € 675.000.

Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.1.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Stedelijke Ontwikkeling
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie ligt in nabijheid van Veghel en heeft een agrarische bestemming. Ook zijn er voldoende mogelijkheden voor weidegang. De bedrijfsomvang past niet binnen het initiatief, en ook is er milieutechnisch geen zicht om uitbreiding van het bedrijf te realiseren. Dit zal ruimtelijk gezien ook niet wenselijk zijn gezien de ligging van de locatie nabij stedelijk gebied. Het aantal paardenboxen past niet binnen het initiatief. Verder is de locatie een erfpacht-locatie. Dit heeft als gevolg dat het niet mogelijk is om een financiering te krijgen. Vanuit het financieringsoogpunt is deze locatie derhalve geen reële optie.

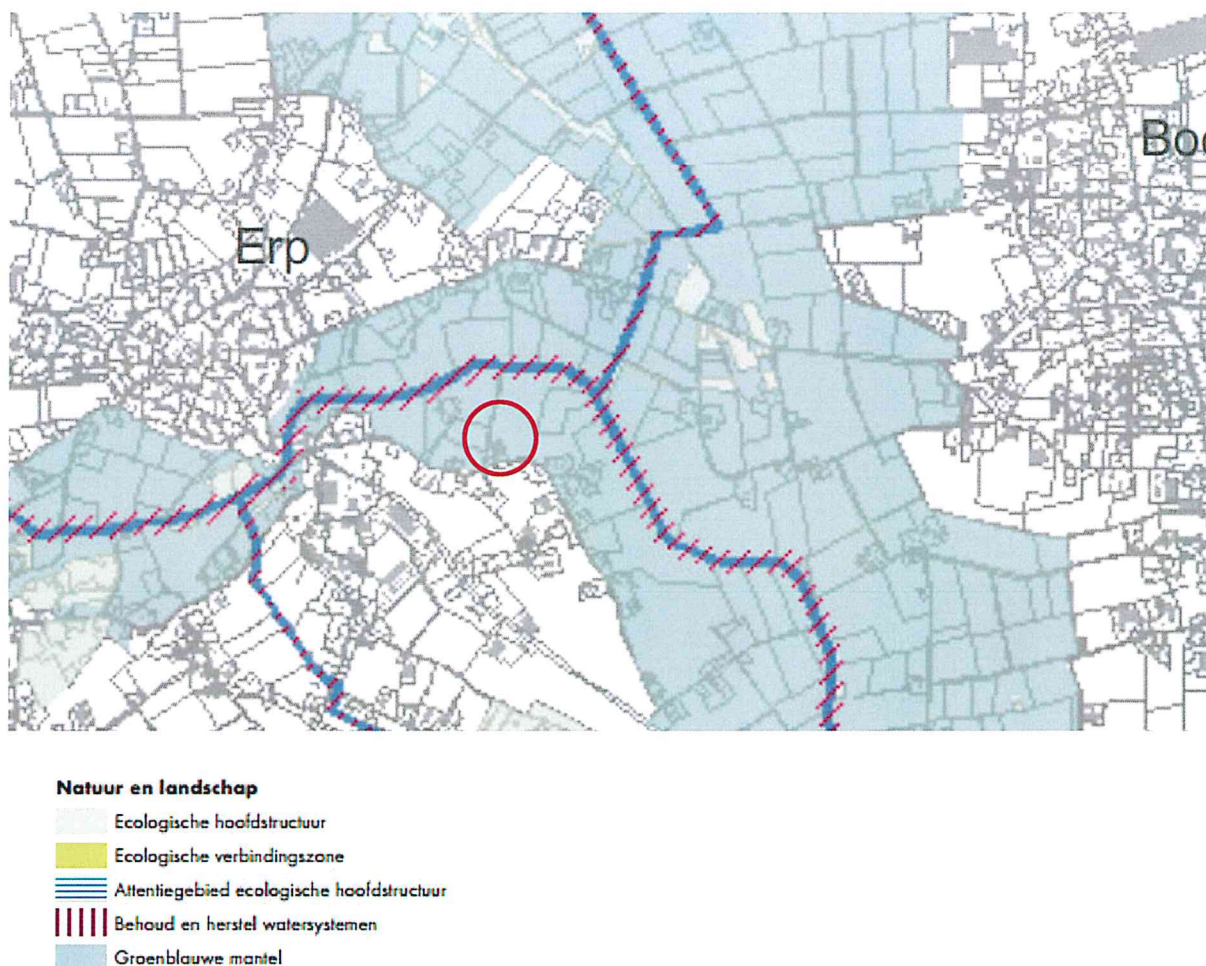
3.2 Hoek 3 te Erp



Figuur 3.2.1: Foto van de locatie Hoek 3 te Erp

In het buitengebied van Erp en nabij bosgebied gelegen royale halfvrijstaande woonboerderij met maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers en een luxueuze, vrijstaande rijhal met 21 paardenstallen, een ontvangstruimte, kantoor en vergaderruimte. Het terrein is verder voorzien van een overdekt terras, een fraai aangelegde tuin met 2 grote vijvers, buitenbak, langeercirkel en diverse paddocks. Totale oppervlak inclusief opstallen 2,23 hectare. Bestemd als agrarisch bedrijf, paardenhouderij, africhting. De vraagprijs van de locatie bedraagt € 830.000.

Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.2.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Natuur en Landschap
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Zoals te zien is, is de locatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Dit heeft als consequentie dat er extra regels zijn bij ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van een overig agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Ook is uitbreiding gebonden aan diverse regels, uit de toelichting moet blijken dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Deze locatie ligt op een relatief grote afstand van de potentiële klanten, heeft weliswaar de agrarische bestemming, maar is qua bedrijfsopzet te beperkt om rendabel te kunnen zijn. Weinig grond (totaal oppervlakte incl. opstallen 2,23 hectare, hierdoor zijn de mogelijkheden tot het bieden van weidegang zeer beperkt. Luxueuze locatie met hoog prijskaartje, te hoog om een rendabele onderneming op te starten op deze plaats. Hierdoor wordt het initiatief niet financieerbaar. Ook ligt de locatie in een gebied van een groenblauwe mantel, wat enkele beperkingen met zich meebrengt voor verdere ontwikkeling van de locatie. Deze locatie is voor voorliggend initiatief derhalve geen reële optie.

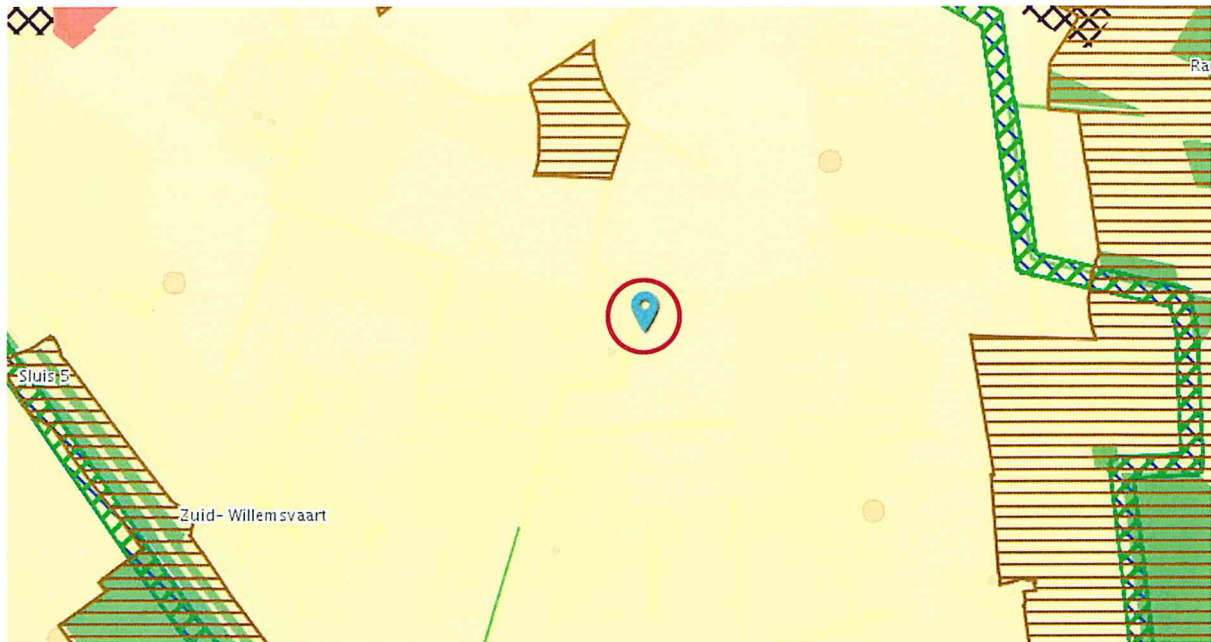
3.3 Teuwseler 13 te Erp



Figuur 3.3.1: Luchtfoto van de locatie Teuwseler 13 te Erp

Het betreft een vleesvarkensbedrijf bestaande uit een boerderij (woning), drie varkensstallen en een loods, gelegen aan Teuwseler 13 te Erp (Gemeente Veghel). De grootte van de locatie bedraagt 1,50 ha. Eventueel kan er nog ca. 3 ha grond meer gekocht worden. De vraagprijs van de locatie bedraagt € 495.000.

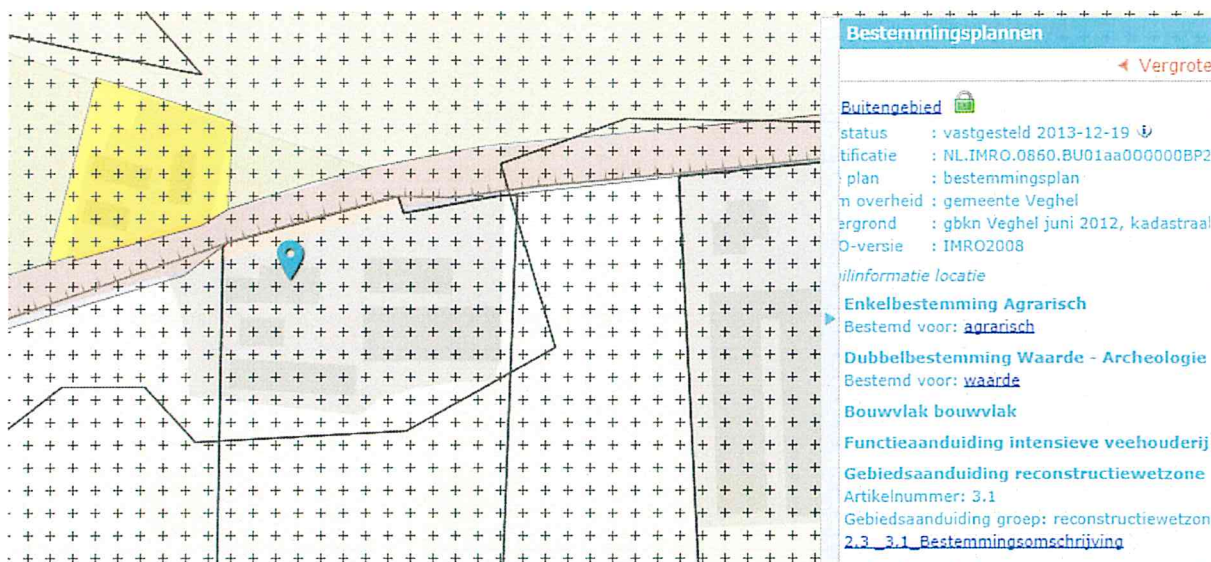
Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.3.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Agrarische ontwikkeling en windturbines
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie is gelegen in gemengde landelijk gebied. Dit is een ruimtelijk begrensd gedeelte waar de mogelijkheid tot uitbreiding intensieve veehouderij onder strikte voorwaarden tot de mogelijkheden behoort.

Locatiespecificaties volgens het bestemmingsplan Buitengebied Veghel:



Figuur 3.3.3 Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Veghel
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vanuit het provinciaal beleid ligt het bedrijf in een gemengd landelijk gebied. Vanuit gemeentelijk beleid is een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied Veghel weergegeven. Hierop is te zien dat de locatie de functieaanduiding intensieve veehouderij heeft. Een locatie met een dergelijke bestemming moet beschikbaar blijven voor de intensieve veehouderij. Omdat de bouwblokken voor intensieve veehouderijen nagenoeg op slot zitten, is het voor de bestaande levensvatbare bedrijven die genoodzaakt zijn tot schaalvergroting enkel een optie om een bestaande locatie te kopen.

Financieel gezien is de locatie te duur als er wordt gekeken naar de vraagprijs voor de grond. De varkensstallen en het woonhuis zijn niet meer up to date en zullen gesloopt moeten worden. Als er dan ook nog 3 ha grond bij gekocht moet worden, dan is de locatie voor voorliggend initiatief geen reële optie.

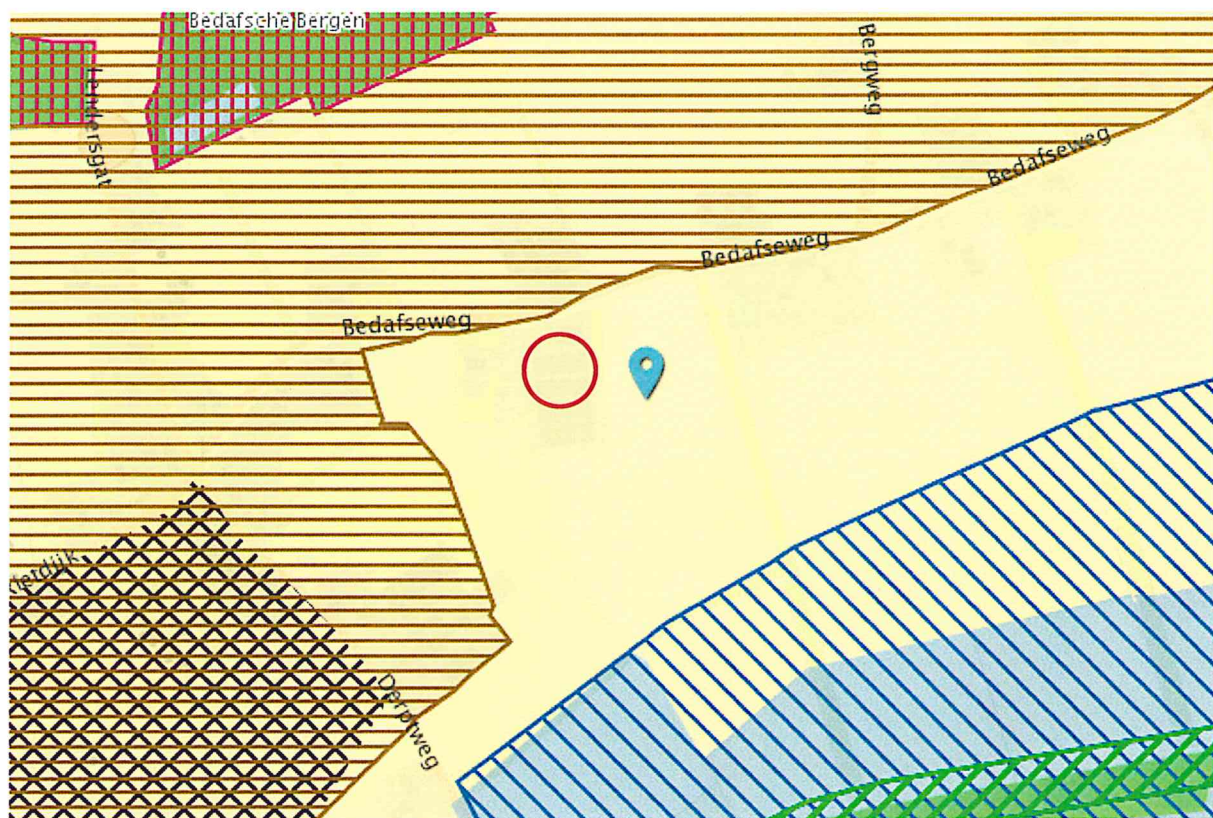
3.4 Bedafseweg 7 te Vorstenbosch



Figuur 3.4.1: Foto van de locatie Bedafseweg 7 te Vorstenbosch

Deze locatie is een vleesvarkensbedrijf met ca. 0,36 ha ondergrond, erf en landbouwgrond. De totale bedrijfscapaciteit bedraagt 1.626 vleesvarkens op basis van 0,8 m² per vleesvarken. Er is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 1.425 vleesvarkens. De vraagprijs is op aanvraag.

Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.4.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014;
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie ligt in een gemengd landelijk gebied maar is gelegen tegen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling alsmede dichtbij een regionale waterberging.

Locatiespecificaties volgens vigerend bestemmingsplan (Buitengebied Bernheze):



Figuur 3.4.3: uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied Bernheze
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Deze locatie beschikt over te weinig grond. Ook het bouwblok (ca. 0,6 ha) is te klein om voorliggend initiatief te realiseren. In de bestaande bebouwing kunnen geen paardenboxen en/of een rijhal gerealiseerd worden, doordat deze te laag zijn. Gezien deze aspecten kan er geconcludeerd worden dat deze locatie geen reële optie is voor voorliggend initiatief.

3.5 Lageheuvelstraat 6b te Volkel



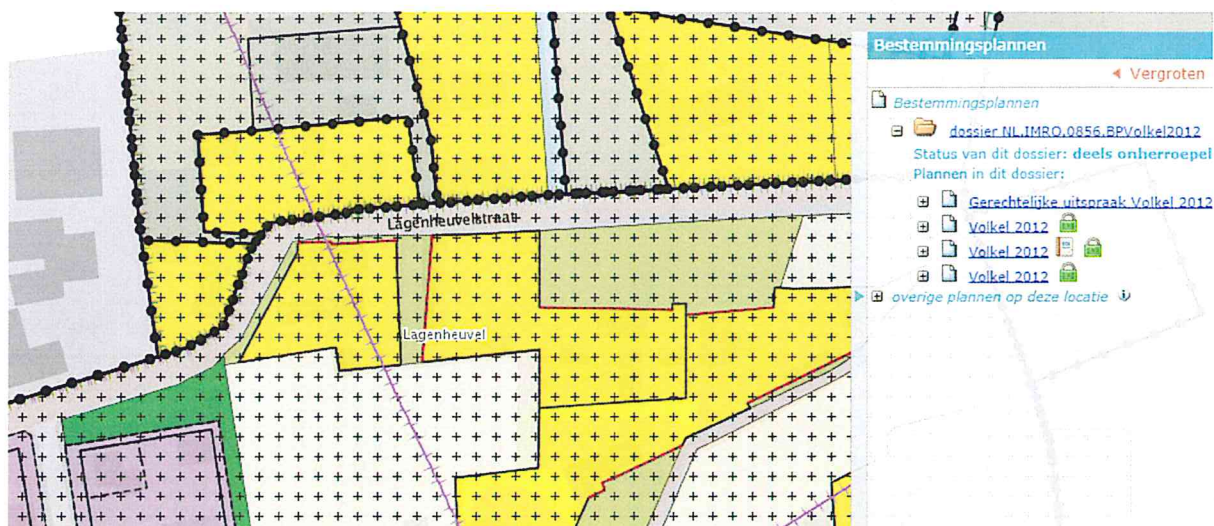
Figuur 3.5.1 Foto van de locatie Lageheuvelstraat 6b te Volkel

Het betreft een vleesvarkensbedrijfje bestaande uit: een varkensstal, erf en weiland gelegen aan de Lageheuvelstraat 6b te Volkel, gemeente Uden. De vraagprijs is €150.000

De stal biedt ruimte voor de huisvesting van circa 600 vleesvarkens. Het bouwvlak is circa 2.000m².

Het oorspronkelijke bouwjaar van de stal dateert van omstreeks 1970. De stal is gebouwd in spouw metselwerk zonder isolatie. De dakconstructie bestaat uit asbesthoudende golfplaten en is geïsoleerd. De stal is gedeeltelijk voorzien van een drijfmestkelder.

De stal heeft een afmeting van circa 16m bij 41,5m = 664 m² met een muurplaathoogte van circa 2,15 m en een nokhoogte van ca. 5,45 m. en hiervan wordt de kapconstructie gedragen door middel van stalen spanten.



Figuur 3.5.2. Uitsnede bestemmingsplan Volkel
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De onderhavige locatie aan de Lagenheuvelstraat 6b te Volkel heeft de bestemming Wonen. Het oprichten van een agrarisch verwant bedrijf, paardenhouderij annex gebruiksgerichte paardenhouderij is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het provinciaal beleid is hieromtrent achterwege gelaten. Wegens strijd met het vigerende bestemmingsplan is de alternatieve locatie aan de Lagenheuvelstraat 6b te Volkel geen reële optie voor het initiatief van de familie Daandels.

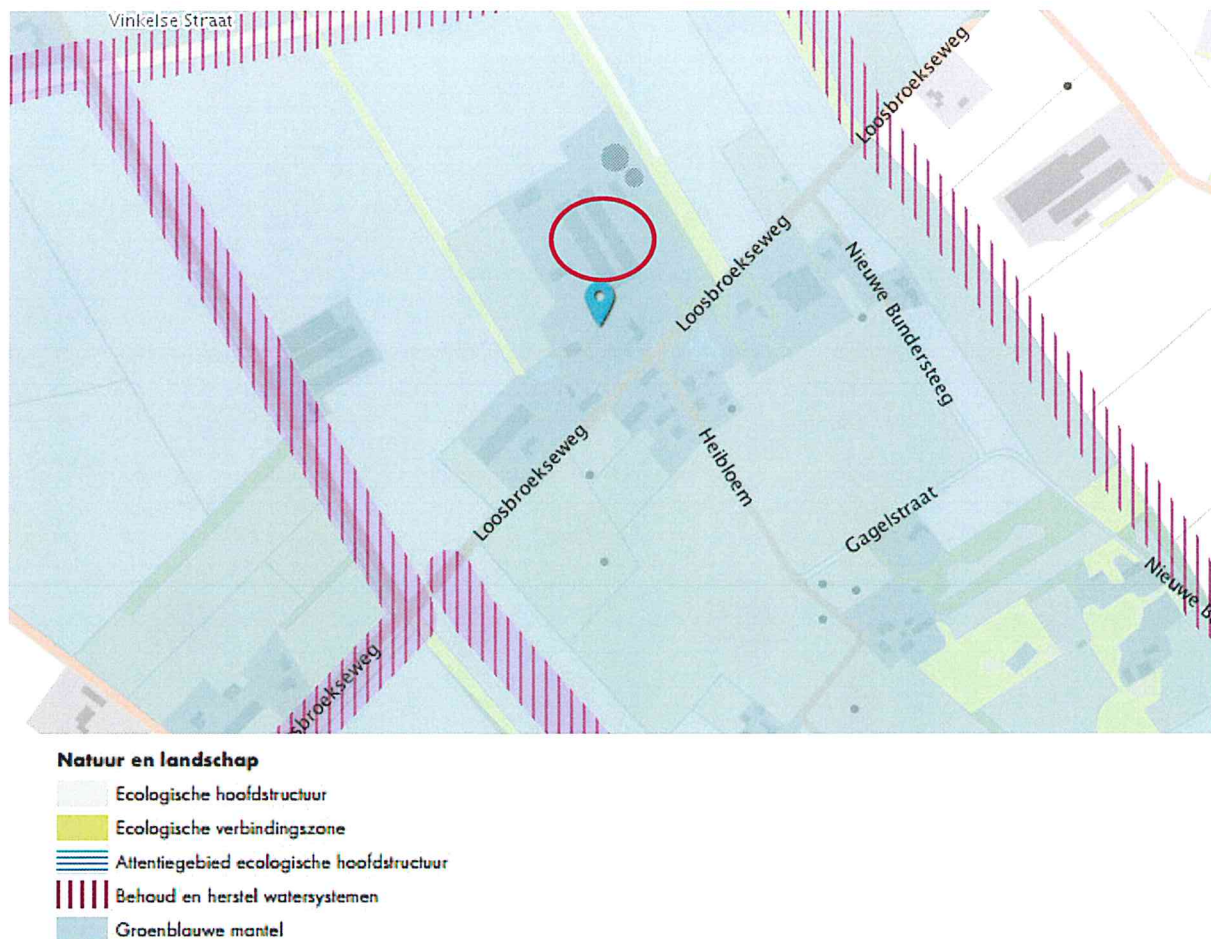
3.6 Loosbroekseweg 50 te Nistelrode



Figuur 3.6.1: Foto van de locatie Loosbroekseweg 50 te Nistelrode

Legkippenbedrijf met een totale bedrijfscapaciteit van ca. 100.800 legkippen. Er is geen bedrijfswoning aanwezig. De vraagprijs van de locatie is € 975.000. De oppervlakte van de locatie bedraagt ca. 3 ha. Er is een milieuvergunning voor 123.602 legkippen, 3 volwassen paarden en 1.555 vleesvarkens.

Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.6.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Natuur en Landschap
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Zoals te zien is, is de locatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Dit heeft als consequentie dat er extra regels zijn bij ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van overige agrarische bedrijven is niet toegestaan. Ook is uitbreiding gebonden aan diverse regels, uit de toelichting moet blijken dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Deze locatie ligt op een relatief grote afstand van de potentiële klanten. Verder kan er niet bij het bedrijf gewoond worden, wat als grote belemmering gezien kan worden voor voorliggend initiatief. Ook is er te weinig grond beschikbaar voor weidegang van de paarden. De locatie ligt in een gebied met een groenblauwe mantel, wat enkele beperkingen met zich meebrengt voor verdere ontwikkeling van de locatie. Deze locatie is voor voorliggend initiatief derhalve geen reële optie.

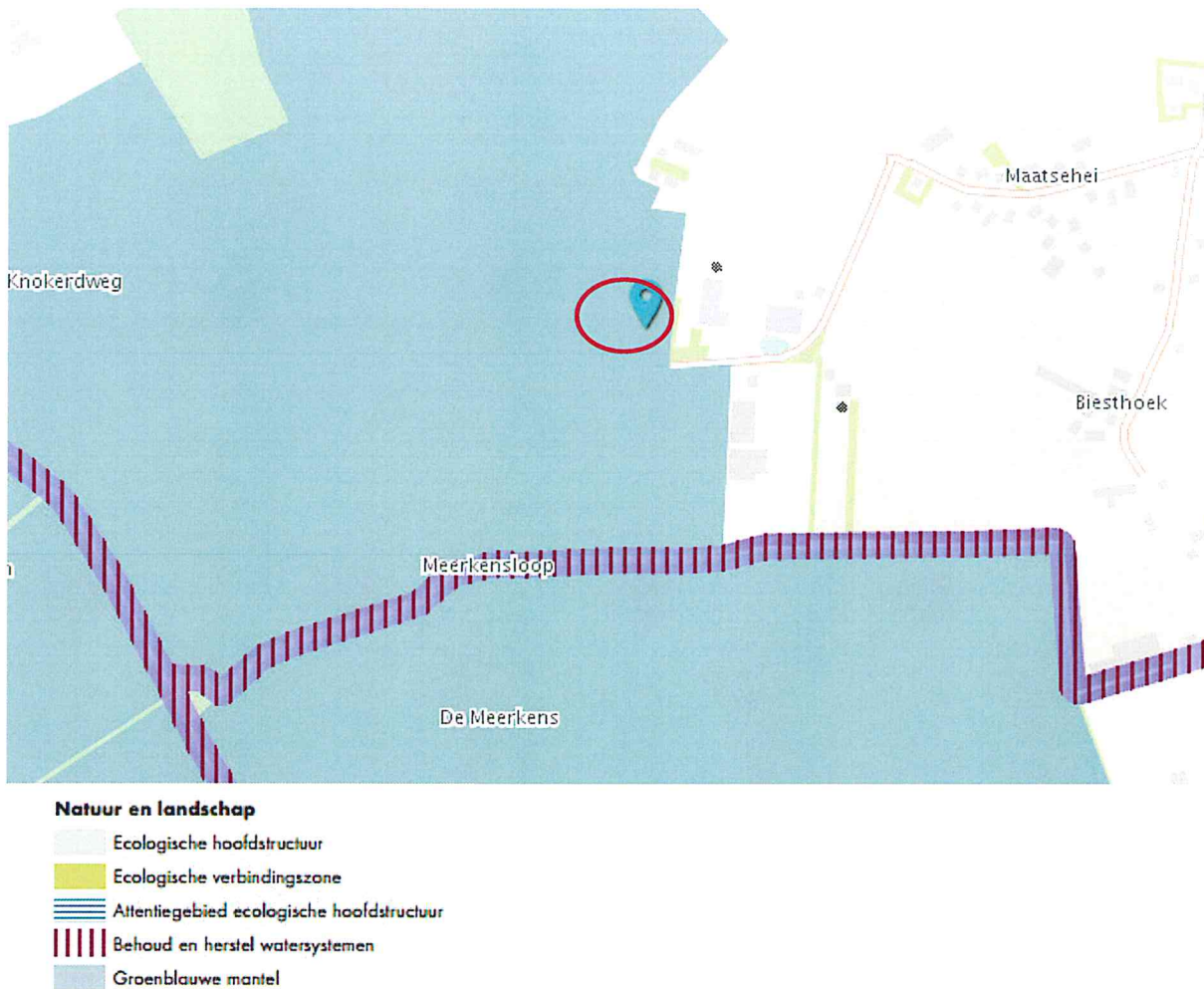
3.7 Meerkensweg 10 te Volkel



Figuur 3.7.1: Foto van de locatie Meerkensweg 10 te Volkel

Modern vleeskalveren bedrijf voor zowel rosé- als witvlees kalveren. De locatie is voorzien van 2 vleeskalverenstallen, ondergrond, erf en ruime bedrijfswoning gelegen aan Meerkensweg 10 te Volkel. De grootte van de locatie bedraagt ca. 2,87 ha. Het bedrijf is voorzien van een milieuvergunning d.d. 28 februari 2007 voor het houden van 1.900 vleeskalveren 0-8 maanden. De vraagprijs is op aanvraag.

Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.7.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart Natuur en Landschap
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Zoals te zien is, is de locatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Dit heeft als consequentie dat er extra regels zijn bij ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van een overig agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Ook is uitbreiding gebonden aan diverse regels, uit de toelichting moet blijken dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De stallen zijn niet geschikt om paarden in te houden, want deze zijn te laag. Ook zijn de stallen zijn nog vrij nieuw en dus niet geschikt om te slopen. De locatie ligt in een gebied met een groenblauwe mantel, wat enkele beperkingen met zich meebrengt voor verdere ontwikkeling van de locatie. Deze locatie is voor voorliggend initiatief derhalve geen reële optie.

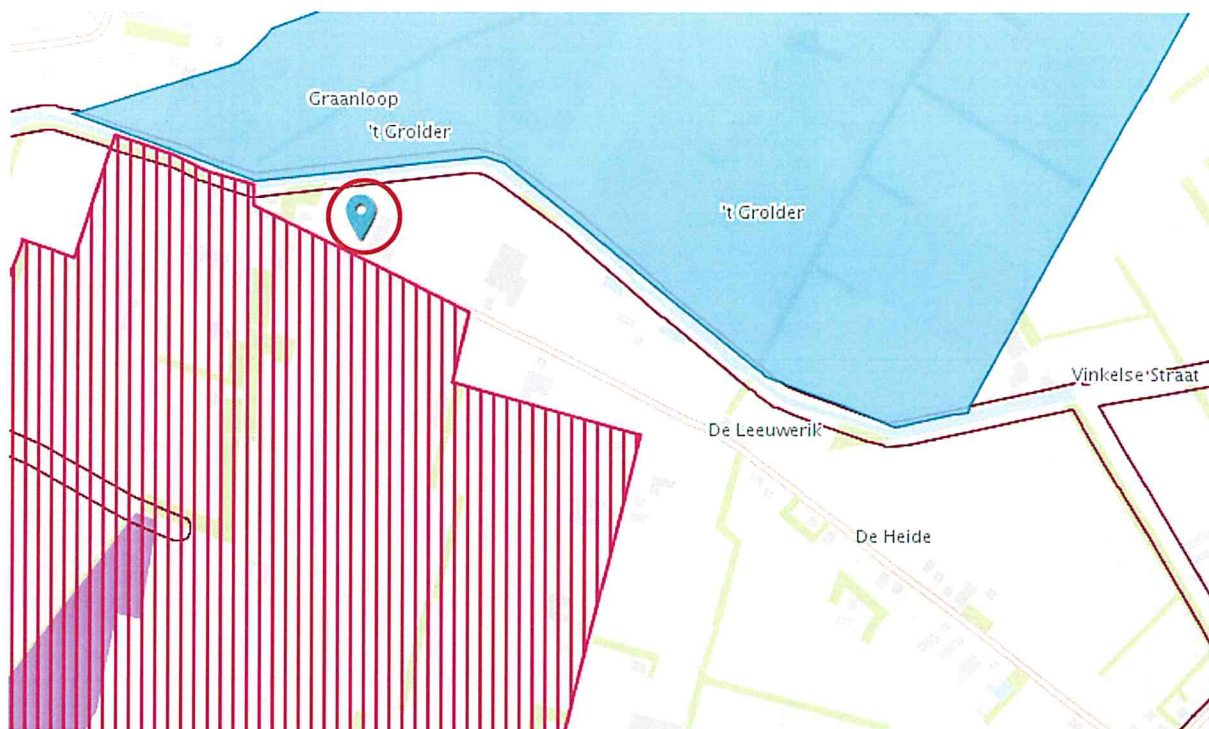
3.8 Grolderseweg 22 te Heesch



Figuur 3.8.1: Foto van de locatie Grolderseweg 22 te Heesch

Agrarische uitbreidingslocatie in het landbouwontwikkelingsgebied met ruim landhuis van ca. 675 m³ en stierenstal van ca. 550 m² gelegen op een perceel van ca. 1.22.55 ha te Heesch. De vraagprijs is € 595.000. Momenteel is een milieuvergunning van kracht voor het houden van 116 vleesstieren en 5 paarden.

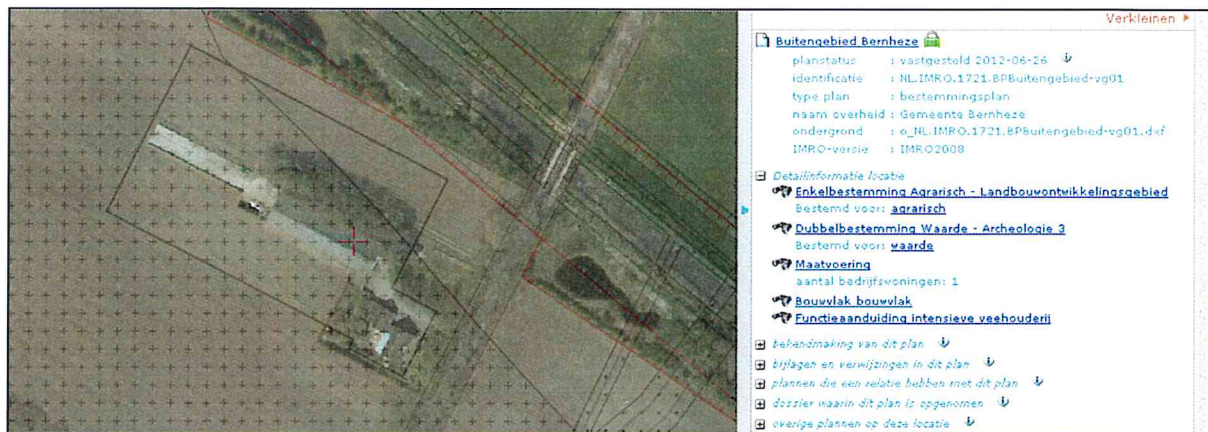
Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.8.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2012; kaart Water
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie is gelegen in een gemengd landelijk gebied tegen een boringsvrije zone en een regionale waterberging. Dit is een ruimtelijk begrensd gedeelte waar de mogelijkheid tot uitbreiding intensieve veehouderij onder strikte voorwaarden tot de mogelijkheden behoort.

Locatiespecificaties volgens gemeentelijke beleid:



Figuur 3.8.3: Uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied Bernheze
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Er staat al een stal met een huis erbij. De locatie is op relatief grote afstand gelegen van de thuislocatie. Ook is er niet voldoende grond beschikbaar voor beweiding. De locatie ligt in een gemengd landelijk gebied en heeft de functieaanduiding Intensieve veehouderij

Een locatie met een dergelijke bestemming moet beschikbaar blijven voor de intensieve veehouderij. Omdat de bouwblokken voor intensieve veehouderijen nagenoeg op slot zitten, is het voor de bestaande levensvatbare bedrijven die genooddaakt zijn tot schaalvergroting enkel een optie om een bestaande locatie te kopen.

Dergelijke gebieden zijn specifiek bedoeld voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

Ontwikkeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf zal derhalve primair niet als wenselijk worden gezien. Deze locatie is voor voorliggend initiatief derhalve geen reële optie.

3.9 Hoogstraat 8 te Uden



Figuur 3.9.1 Foto van de locatie Hoogstraat 8 te Uden

Ontwikkelingslocatie met:

- vleesvarkensstal, capaciteit voor ca. 560 vleesvarkens
- opslagruimte (voormalige rundveestal)
- sleuvsilo

Perceeloppervlakte ca. 2.00.00 ha waarvan 1.50.00 ha agrarische bouwkaavel.

Het bedrijf is voorzien van een milieuvergunning afgegeven door de gemeente Uden d.d. september 2013 voor het houden van:

- 506 vleesvarkens (traditioneel)
- 1.092 biggen gecombineerde luchtwasser
- 2.548 vleesvarkens gecombineerde luchtwasser

Bovenstaande vertegenwoordigd 2.966,7 kg NH₃

Overige bijzonderheden:

- bouwvergunning is aangevraagd
- bouwblok vergrotingsprocedure van 1.40.00 ha naar 1.50.00 ha loopt
- eventueel met meer grond te koop tot maximaal 5.55.85 ha
- indien het bedrijf voldoende groot is, is het volgens het bestemmingsplan mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren

De vraagprijs voor deze locatie bedraagt €450.000

Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:

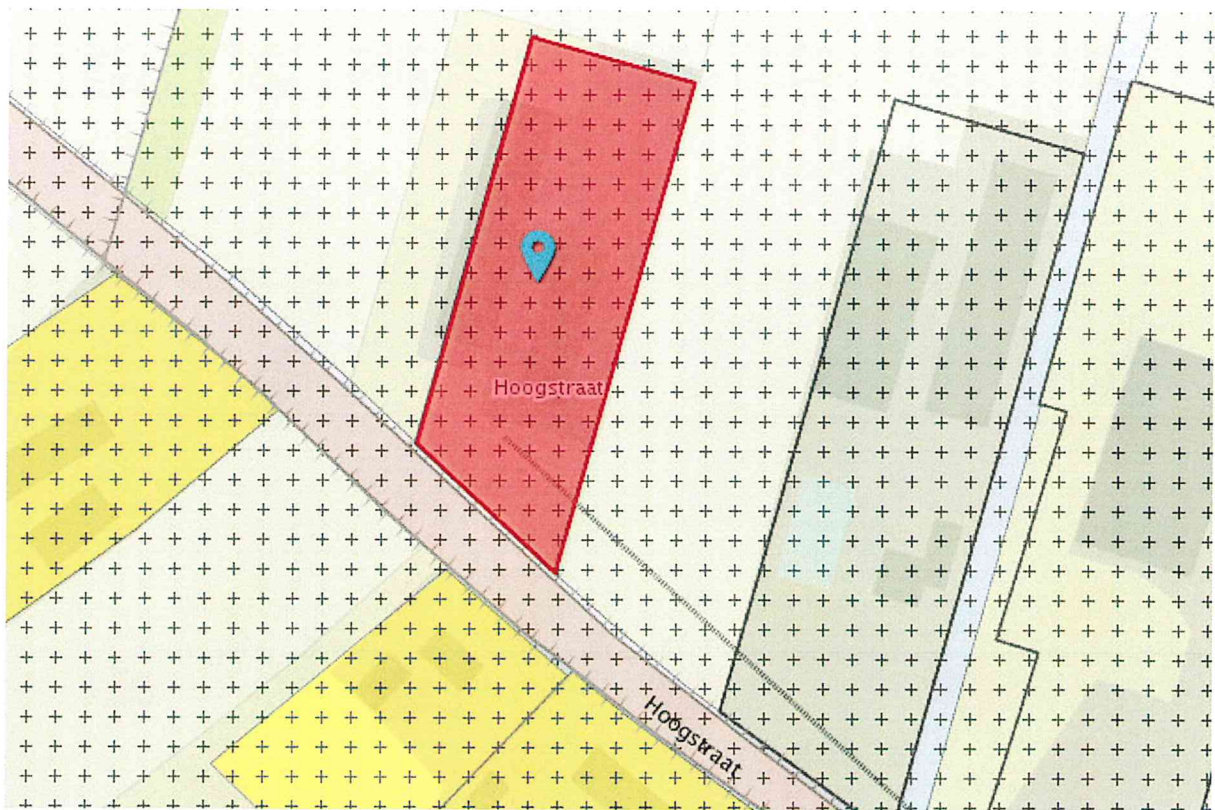


Figuur 3.9.2 uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; kaart natuur en Landschap
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Zoals te zien is, is de locatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Dit heeft als consequentie dat er extra regels zijn bij ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van een overig agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Ook is uitbreiding gebonden aan diverse regels, uit de toelichting moet blijken dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De stallen zijn niet geschikt om paarden in te houden, want deze zijn te laag. Bovendien is de totale hoeveelheid grond, met aankoop van 5,55.85 ha onvoldoende. 12 hectare is tenminste benodigd. Deze gronden moeten bovenop de vraagprijs worden betaald, welke prijs nog niet uit bekend is.

De locatie ligt in een gebied met een groenblauwe mantel, wat enkele beperkingen met zich meebrengt voor verdere ontwikkeling van de locatie. Deze locatie is voor voorliggend initiatief derhalve geen reële optie.



Figuur: 3.9.3 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Uden
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Uit bovenstaande uitsnede is te zien dat het bouwblok niet geheel over de bestaande bouwwerken is gelegen, een bestaand bouwwerk ligt buiten het bouwblok.

Bovendien is het een gekoppeld bouwblok, het is gekoppeld aan een ander perceel aan de Hoogstraat.

Daarnaast is er geen bedrijfswoning. Deze moet bij voldoende grootte van het bedrijf, nog gebouwd worden. Naast sloop bestaande gebouwen, de beperkingen door de groenblauwe mantel alsmede de bouw van nieuwe gebouwen met een bedrijfswoning, maakt deze locatie geen geschikt (betaalbaar) alternatief.

3.10 Boekelseweg 23 te Erp



Figuur: 3.10.1 Foto van de locatie Boekelseweg 23 te Erp

Onderhavig bedrijf heeft 3 vleesvarkensstallen, 1,6 hectare ondergrond, erf en landbouwgrond. De totale bedrijfscapaciteit bedraagt 2.634 vleesvarkens en er is een omgevingsvergunning verleend voor een uitbreiding met 2.000 vleesvarkens.

Vraagprijs bedraagt € 775.000.

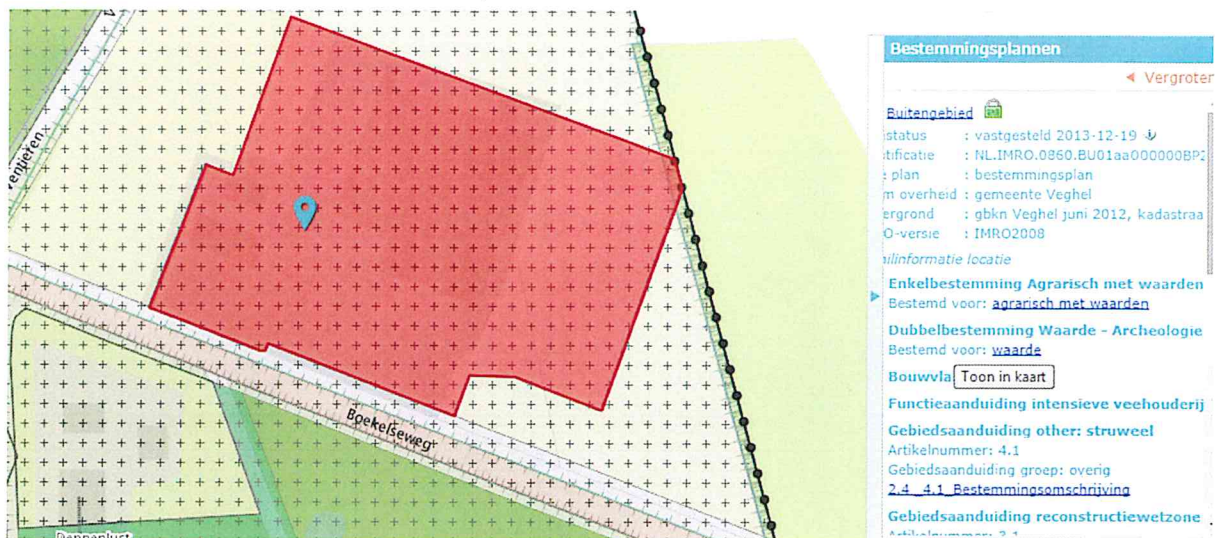
Locatiespecificaties volgens de Verordening Ruimte 2014:



Figuur 3.10.2 Uitsnede kaart Verordening Ruimte 2014; Kaart Natuur en Landschap.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Zoals te zien is, is de locatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Dit heeft als consequentie dat er extra regels zijn bij ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwvestiging van een overig agrarisch bedrijf is niet toegestaan. Ook is uitbreiding gebonden aan diverse regels, uit de toelichting moet blijken dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

De stallen zijn niet geschikt om paarden in te houden, want deze zijn te laag. Bovendien is de totale hoeveelheid grond onvoldoende, slechts 1,6 hectare waarop ook nog het bedrijf gevestigd is terwijl 12 hectare tenminste benodigd is. De locatie ligt in een gebied met een groenblauwe mantel, wat enkele beperkingen met zich meebrengt voor verdere ontwikkeling van de locatie. Deze locatie is voor voorliggend initiatief derhalve geen reële optie.



Figuur: 3.10.3 Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Vanuit het provinciaal beleid ligt het bedrijf in een groenblauwe mantel. Vanuit gemeentelijk beleid is een uitsnede van het bestemmingsplan Buitengebied Veghel weergegeven. Hierop is te zien dat de locatie de functieaanduiding intensieve veehouderij heeft. Een locatie met een dergelijke bestemming moet beschikbaar blijven voor de intensieve veehouderij. Omdat de bouwblokken voor intensieve veehouderijen nagenoeg op slot zitten, is het voor de bestaande levensvatbare bedrijven die genooddaakt zijn tot schaalvergroting enkel een optie om een bestaande locatie te kopen.

Door zowel provinciaal beleid, groenblauwe mantel, alsmede het gemeentelijk beleid, intensieve veehouderij is deze locatie geen geschikt alternatief.

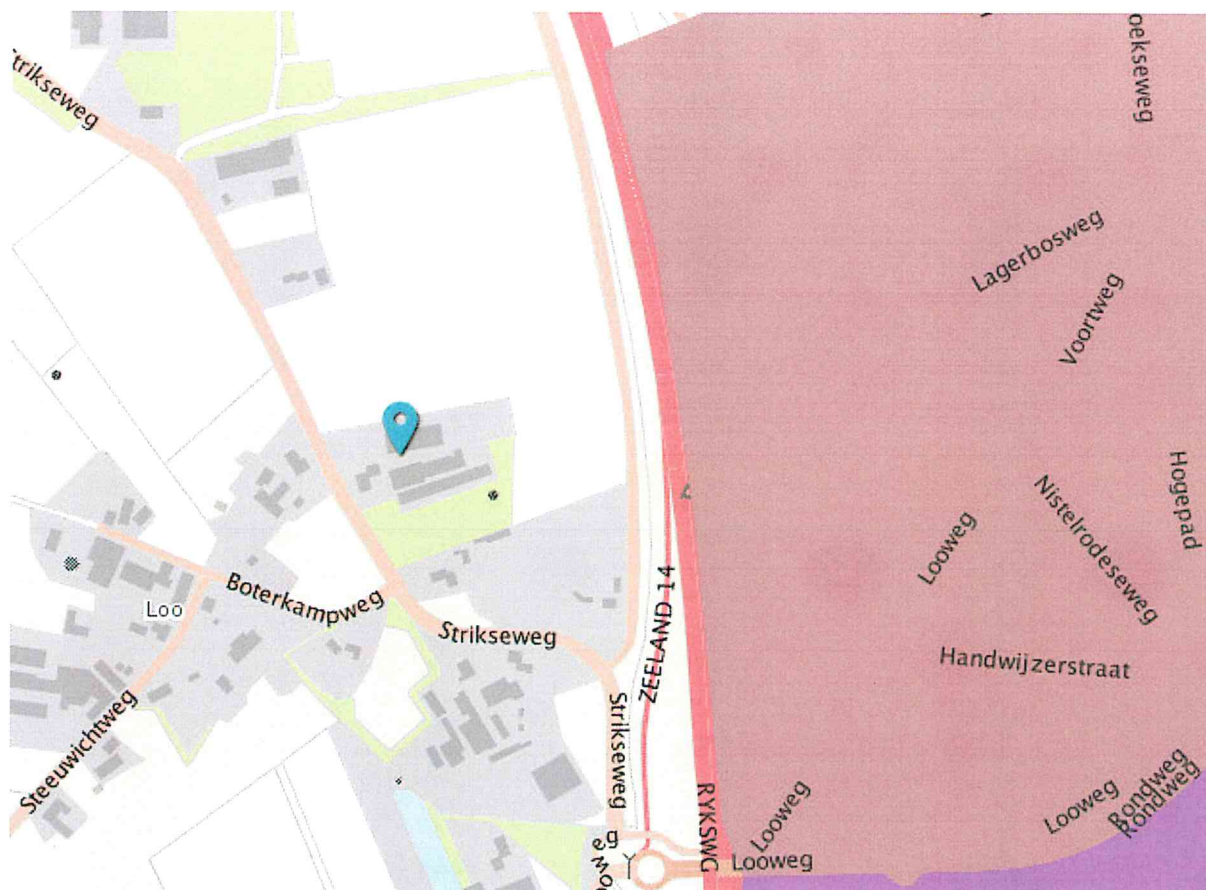
3.11 Strikseweg 4a te Uden



Figuur 3.11.1 Foto van de locatie Strikseweg 4a te Uden

Dit bedrijf is een fokvarkensbedrijf met een bedrijfswoning. De gehele locatie heeft een oppervlakte van 1.24.70 ha. De vraagprijs bedraagt : € 900.000.

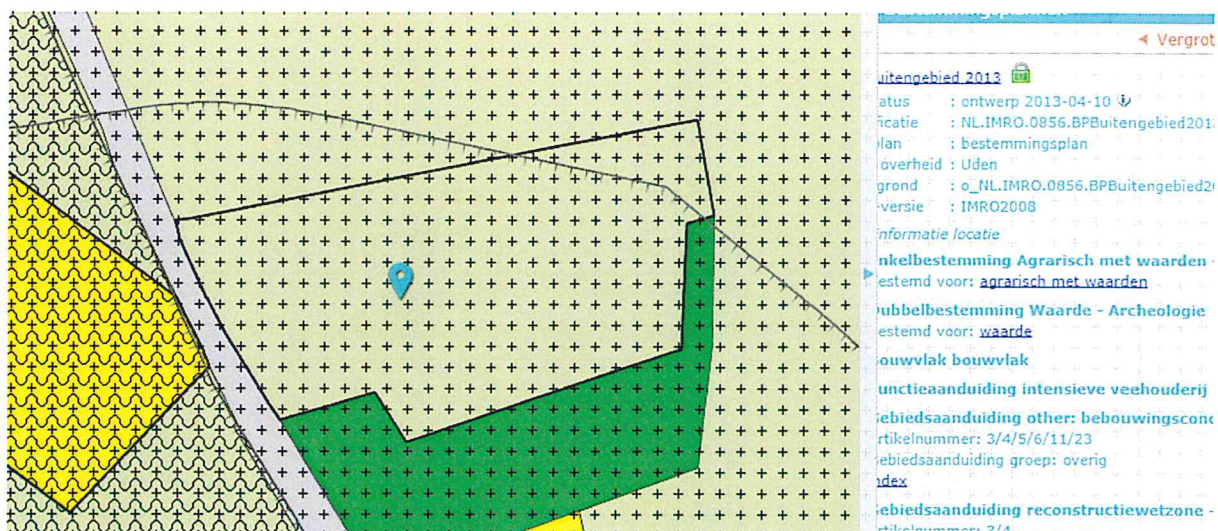
Locatiespecificaties volgens de Verordening ruimte 2014:



Figuur 3.11.2 Uitsnede Verordening ruimte 2014; kaart stedelijke ontwikkeling
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie ligt in een gemengd landelijk gebied, doch tegen het zoekgebied voor nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Locatiespecificaties volgens het gemeentelijk beleid:



Figuur 3.11.3. Uitsnede kaart bestemmingsplan Buitengebied Uden
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie heeft een agrarische bestemming met de functieaanduiding intensieve veehouderij. Een locatie met een dergelijke bestemming moet beschikbaar blijven voor de intensieve veehouderij. Omdat de bouwblokken voor intensieve veehouderijen nagenoeg op slot zitten, is het voor de bestaande levensvatbare bedrijven die genoodzaakt zijn tot schaalvergroting enkel een optie om een bestaande locatie te kopen.

Daarnaast is de locatie aangeduid als bebouwingsconcentratie. De gemeente heeft andere plannen met deze locatie. Zij willen op deze locatie en de directe omgeving, het gebied, woningbouw mogelijk maken.

Het feit dat de locatie is aangewezen als intensieve veehouderij alsmede bebouwingsconcentratie alsmede het feit dat het bouwblok te klein is om de hippische onderneming op te richten en omdat de locatie geen gronden heeft waardoor beweiden van de paarden onmogelijk is, maakt deze locatie niet geschikt voor onderhavig project. Het minimale aantal hectare grond bedraagt 12 hectare.

3.12 Grote Heide 7 te Nistelrode



Figuur: 3.12.1 Foto van de locatie Grote Heide 7 te Nistelrode

Een Landbouwontwikkelingslocatie bestaande uit:

- woonhuis inhoud ca. 425 m²
- dubbele garage oppervlakte 47 m²
- aangebouwde schuur oppervlakte 108 m²

Perceelsoppervlakte 2.35.40 ha.

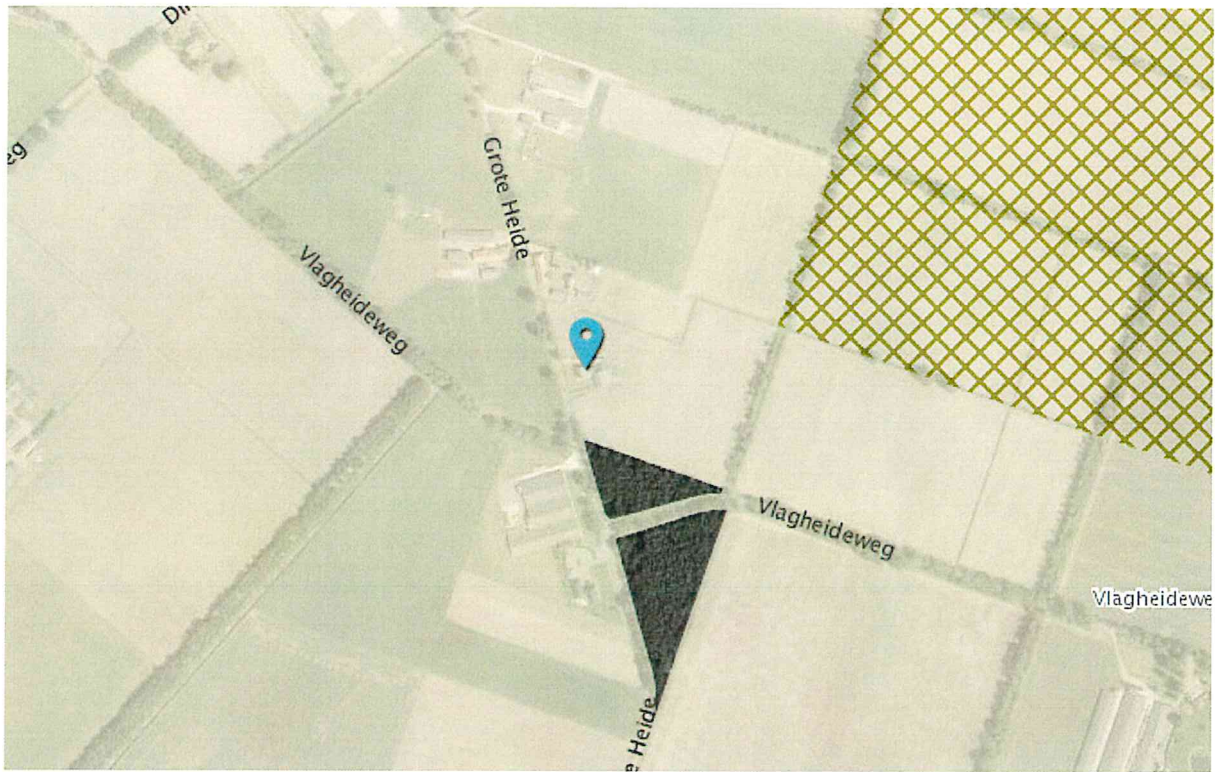
Milieuvergunning voor:

- 1.824 vleesvarkens
- 1.200 vleeskalveren en 350 vrouwelijk jongvee

Met de mogelijkheid tot omzetten naar ca. 8.200 vleesvarkens, dan wel naar ca. 160.000 vleeskuikens

De vraagprijs van de locatie is op aanvraag verkrijgbaar.

Locatiespecificaties volgens de Verordening ruimte 2014:



Figuur 3.12.2 Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014; kaart Agrarische ontwikkeling en windturbines
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De locatie is gelegen in een gemengd landelijk gebied.

Locatiespecificaties volgens het bestemmingsplan Buitengebied



Figuur 3.12.3 Uitsnede kaart Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Deze locatie ligt op een relatief grote afstand van de potentiële klanten.

De locatie heeft een agrarische bestemming met een bouwblok voor een agrarisch bedrijf met een bouwblok van ruim 15.000 m². Dit bouwblok is van voldoende omvang voor de realisering van de gebouwen behorend bij de hippische onderneming.

Echter de locatie heeft geen overige gronden. De paarden kunnen niet de wei in. De minimale hoeveelheid hectare bedraagt 12. Dit is op voorhand niet te koop.

Dit maakt de locatie niet geschikt als alternatief voor de locatie Pater Visserlaan 13 Veghel.

4. Conclusie

In dit rapport zijn een twaalfstal locaties alszijnde alternatieve locatie geanalyseerd. De gebiedskenmerken, bedrijfskenmerken en voor- en nadelen zijn per bedrijf genoemd. Er zijn geen reële alternatieven uit deze analyse voortgekomen die aanleiding geven om voorliggend initiatief aan te passen en de plannen op een alternatieve locatie uit te voeren. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de locatie Pater Visserlaan 13 te Mariaheide als meest reële optie gezien kan worden voor de ontwikkeling van een overig agrarisch bedrijf, paardenhouderijbedrijf annex gebruiksgerichte paardenhouderij door de familie Daandels.

Bijlage 5 Advies AAB

De heer P.E.J. Daandels en mevrouw Y.L.R.
Daandels
Pater visserslaan 13
5464 RB VEGHEL

Uw kenmerk:

-

Uw brief van:

-

Ons kenmerk:

21.367

Behandeld door:

M. van Asperen

Telefoonnummer:

(0413) 38 6482

Bezoekadres:

Stadhuisplein 1

Bijlage(n)

5

Onderwerp:

Principeverzoek starten hippische onderneming op het adres Pater Visserslaan 13 te Veghel.

Veghel,

Verzonden: 19 september 2013

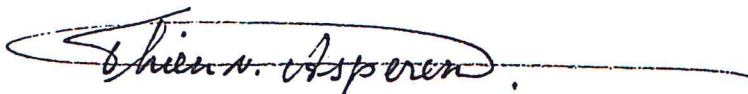
Geachte heer en mevrouw Daandels,

De gemeente Veghel heeft, namens u een verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan het starten van een hippische onderneming op het adres Pater Visserslaan 13 te Veghel. Ter ondersteuning van deze ontwikkeling is bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) een advies aangevraagd. Bij deze doen wij u het betreffende advies van de AAB toekomen zoals wij dat op 9 september 2013. hebben ontvangen. Op basis van dit positieve advies van de AAB, en het eerder geaccordeerde onderzoek naar alternatieve locaties, kan de vervolgpprocedure, het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan, in gang worden gezet.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben neemt u dan gerust contact op. Tot slot zou ik u nog willen vragen om bij verdere correspondentie ons kenmerk (21.367) te vermelden.

Met vriendelijke groeten,

College van burgemeester en wethouders,
Namens het college,
Afdeling Ruimte



Thieu van Asperen
Medewerker Team Ruimtelijke Ordening en Realisering

Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Veghel
Postbus 10.001
5460 DA VEGHEL

Ingekomen	
Nr. 21367	Afd.
05 SEP 2013	
Beslissing B. en W. d.d.	

Uw kenmerk
21.367, M. van Asperen

Ons nummer
BA 8861

Datum
5 september 2013

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 19 juni 2013, inzake het verzoek van de heer P.E.J. Daandels en mevrouw Y.J.R. Daandels, Visserslaan 13 te Veghel, delen wij u het volgende mede.

Op 10 juli 2013 heeft aan de Pater Visserslaan 13 overleg plaatsgevonden tussen een medewerker van de Adviescommissie, de heer P. Daandels en diens dochter Yvonne Daandels. Op 30 juli 2013 is een gewijzigd bedrijfsplan met enkele toebehorende bescheiden aangeleverd.

Op basis van het gevoerde overleg, de van de zijde van de initiatiefnemer aangeleverde bescheiden, de door uw gemeente toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

P. Daandels exploiteert op diverse locaties verspreid over Brabant en Zeeland bedrijfsvoeringen in de varkenshouderij. Hij is woonachtig aan de Pater Visserslaan 13 te Veghel, alwaar circa 800 vermeerderingszeugen worden gehouden.

De naastgelegen locatie Pater Visserslaan 12 is in 2005 door hem aangekocht. Op deze locatie is oudere bebouwing aanwezig in de vorm van een woonhuis en enige kleinere opstallen.

Voor de locatie Pater Visserslaan 12 is een verzoek ingediend voor het vestigen van een paardenhouderij-bedrijf. Daartoe is bij uw gemeente een per april 2012 door Hendriks-UTD opgesteld bedrijfsplan ingediend. Zoals aangegeven is per 30 juli een gewijzigd en in samenwerking met Exitus BV opgesteld bedrijfsplan ingediend. Gelet hierop, en gelet op het met betrokkenen gevoerd overleg, waarin werd aangegeven dat hetgeen in het bedrijfsplan van april 2012 is opgenomen in onvoldoende mate de toekomstige bedrijfsvoering weerspiegelt, zal onderstaand primair worden uitgegaan van het per 30 juli 2013 aangeleverde bedrijfsplan.

De heer P. Daandels, diens echtgenote en drie dochters houden zich actief bezig met de paardensport. Door en voor de diverse gezinsleden worden in totaal een zestal paarden/pony's gehouden waarmee in hoofdzaak recreatief wordt gereden.

Uitgegaan wordt van de bouw van een bedrijfsruimte aan de Pater Visserslaan 12 waarin een rijbak van 20 x 60 meter zal worden ondergebracht, 26 paardenboxen, twee loopstallen, een ontvangstruimte met

bezoekadres:
Hintham 156
5246 AK Rosmalen

postadres:
Postbus 1153
5200 BE 's-Hertogenbosch

www.AABbrabant.nl
info@AABbrabant.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing,
die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg.
Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Tel. (073) 612 55 20

Fax (073) 614 99 91

ABN-AMRO 42.99.52.457



kantine, kantoor en sanitair, en bijbehorende voorzieningen zoals wasplaats, zadelkamer en dergelijke. Verder wordt uitgegaan van een kapschuur, een stapmolen, een buitenbak van 20 x 60 meter en een mestvaalt. In ruimtelijk opzicht is de toekomstige bebouwing schetsmatig uitgewerkt.

In de toekomstige bedrijfsvoering worden in het bedrijfsplan een drietal onderdelen onderscheiden, te weten de handel en training van eigen paarden, de africhting voor derden en de opfok van jonge paarden. Ongeveer een vijftiental paarden zal worden gehouden voor de training en handel. Dit betreft over het algemeen jongere paarden die worden ingekocht en die na training weer worden verkocht. De verblijfstijd op het bedrijf zal variëren en kan vanaf enkele maanden uitlopen tot enkele jaren. Daarnaast worden 11 boxen gereserveerd voor de stalling van africhtingspaarden van derden. Dit betreft paarden van derden, die gedurende over het algemeen een beperkt aantal maanden in training worden genomen.

Tot slot wordt uitgegaan van de opfok van circa 12 veulons en jaarlingen tot driejarige leeftijd. Dit betreft jonge paarden die voor derden zullen worden opgefokt. Aan deze diercategorie zal in de zomerperiode weidegang worden aangeboden.

In het bedrijfsplan wordt gesproken over 26 ha cultuurgrond in eigendom, die aanliggend aan de locaties Pater Visserlaan 12/13 is gelegen. Deze gronden zijn grotendeels verhuurd voor de teelt van blauwe bessen. Voor het paardenhouderijbedrijf aan de Pater Visserlaan 12 kan worden uitgegaan van het gebruik van enkele hectares als weiland en uitloop voor de paarden.

De bedrijfsvoering zal worden vormgegeven in een samenwerkingsverband tussen P. Daandels en zijn dochter Yvonne Daandels. Yvonne zal primair verantwoordelijk zijn voor de operationele bedrijfsvoering in de paardenhouderij.

Yvonne volgt een opleiding bedrijfskunde aan de Hogere Agrarische School te Den Bosch. Zij brengt momenteel in de dressuur paarden uit op M-niveau en binnenkort op Z-niveau.

In het bedrijfsplan wordt summier ingegaan op de arbeidsbehoefte en is een sterkte/zwakte analyse opgenomen. Ten aanzien van de financiële parameters is een investeringsplan opgenomen, en is de bedrijfsvoering uitgewerkt in een exploitatiebegroting.

Uit de toelichting blijkt dat de grootste marge wordt behaald met de inkoop van paarden, deze in training nemen en vervolgens met meerwaarde weer verkopen. Het trainen van paarden voor derden en de opfok van paarden is mede bedoeld om het risico te spreiden en om de bedrijfsvoering meer stabiliteit te bieden.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Het ingediende verzoek omvat wijziging van de woonbestemming aan de Pater Visserlaan 12 in een bestemming die de vestiging van een hippische onderneming mogelijk maakt. De in het bedrijfsplan opgenomen bedrijfsvoering is in hoofdzaak gericht op de training en africhting van paarden; de opfok van paarden is bedrijfseconomisch en arbeidstechnisch van ondergeschikt belang.

In de paardenhouderij bestaan, veel meer dan in een aantal andere sectoren, grote verschillen tussen bedrijven onderling. De kwaliteiten en verwachtingswaarde van een paard zijn bepalend voor de opbrengstprijs ervan. Evenzo geldt voor de training van paarden voor derden dat klanten moeten worden geworven en moeten worden overtuigd van de toegevoegde waarde die door het bedrijf geboden kan worden.

Voor een rendabele exploitatie van een trainingsstal is specifieke kennis en kunde vereist om paarden te trainen en tot een hoger kwaliteitsniveau te brengen. De kwaliteiten van de ondernemer in de paardenhouderij zijn van doorslaggevende betekenis om meerwaarde te kunnen creëren, zodat voldoende marge kan worden gerealiseerd.

In dat opzicht zijn de vaardigheden waarover Yvonne Daandels beschikt, en de terzake kundige ondersteuning vanuit haar ouders, in die mate aanwezig dat een positieve bedrijfsmatige exploitatie perspectiefvol is.

Het per ultimo juli ingediende plan onderscheidt zich van het in april ingediende plan doordat pensionpaarden geen onderdeel meer uitmaken van de toekomstige bedrijfsvoering. Daarnaast is de forfaitaire benadering, op basis van de globale uitgangspunten zoals opgenomen in de KWIN-V, vervangen door een meer specifieke benadering die is afgestemd op de voorgestane bedrijfsvoering. De uitwerking die aan het bedrijfsplan is gegeven geeft er blijk van dat is nagedacht over de toekomstige bedrijfsvoering en dat duidelijk omschreven ideeën aanwezig zijn ten aanzien van de toekomstige bedrijfsvoering.

Samenvattend is de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen van oordeel dat de bedrijfseconomische haalbaarheid van het plan is aangetoond. De in het plan opgenomen ruimtelijke voorzieningen zijn afgestemd op de voorgenomen bedrijfsvoering en zijn noodzakelijk om hieraan uitvoering te geven.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. Gerlings', with a long horizontal stroke extending to the right.

H. Gerlings
secretaris

Bijlage 6: Flora en Fauna onderzoek

disclaimer De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

naam project	hippische onderneming
doel project	oprichten hippische onderneming
datum	do, 12/06/2014 - 16:54
ordernummer	OHNL-2014-3480
geselecteerde kilometerhokken	
167-406,168-406	



Op de volgende pagina's vindt u eerst de beknopte eenmalige levering en vervolgens de toelichting erop.

Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de Helpdesk van Het Natuurloket:
e-mail: info@natuurloket.nl
telefoon: 0800 2356333

167-406	vaarplanten	mossen	korstmossen	paardenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvinders	macrofaachtvinders	microfaachtvinders	libellen	spinnakken en kreeftels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-lijstsoorten	1					27										
Ffwet-soorten tabel 1	1				5		1									
Ffwet-soorten tabel 2+3					2											
Ffwet vogels						122										
HrI-soorten bijlage II																
HrI-soorten bijlage IV					1											
aantal soorten	179				7	123	1	1	6	3		1	3			
volledigheid onderzoek	onbepaald	niet	niet	niet	slecht	slecht/niet	slecht	slecht	slecht	slecht	niet	slecht	slecht	niet	niet	niet
onderzoeksperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

168-406	vaarplanten	mossen	korstmossen	paardenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvinders	macrofaachtvinders	microfaachtvinders	libellen	spinnakken en kreeftels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-lijstsoorten	1					16							1			
Ffwet-soorten tabel 1					5		1									
Ffwet-soorten tabel 2+3					1											
Ffwet vogels						61										
HrI-soorten bijlage II																
HrI-soorten bijlage IV					1											
aantal soorten	275				6	61	1			4			10	1		
volledigheid onderzoek	onbepaald	niet	niet	niet	slecht	slecht/niet	matig	niet	niet	slecht	niet	niet	slecht	slecht	niet	niet
onderzoeksperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Toelichting op de tabel

Soortgroepen

In de gehanteerde indeling is Overige ongewervelden een diverse groep met daarin alle wespen, bijen, mieren, netvleugelige, steenvliegen, kevers, vliegen, muggen, haften, wantsen, cicaden, luizen, schorpioenvliegen en overige insecten, spinnen, mijten, hooiwagens, duizendpoten, miljoenpoten, pissebedden, kakkerlakken, oormwormen, weinigpotigen, vlokreeften, lagere kreeftachtigen, weekdieren, slakken, ringwormen, snoerwormen en wormachtigen zoals bloedzuigers.

Onder de soortgroep Zeeorganismen vallen: hydroidpoliepen, mosdiertjes, mysisgarnalen, ribkwallen, stekelhuidigen, zakpijpen, zeepissebedden, zeepokken, eendenmossels, krabbezakjes, zeespinnen en grote kreeftachtigen (kreeften, krabben en garnalen). Dit betekent dat waarnemingen van de Europese kreeft (*Astacus astacus*) en andere in zoetwater levende rivierkreeften onder Zeeorganismen te vinden zijn. Zeezoogdieren zijn te vinden onder Zoogdieren.

Rode-Lijstsoorten

In de tabel staat voor elk kilometerhok per soortgroep vermeld hoeveel soorten op de Rode Lijst staan. Rode Lijsten worden formeel vastgesteld door het ministerie van LNV. De gehanteerde Rode Lijsten zijn (inclusief link naar website van ministerie van LNV met verwijzing naar pdf van het besluit):

vaatplanten:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
mossen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
korstmossen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ¹
paddenstoelen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ²
zoogdieren:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vogels:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
amfibieën:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
reptielen:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
vissen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
dagvlinders:	Besluit Rode Lijsten 4 september 2009
macronachtvlinders:	geen Rode Lijst
micronachtvlinders:	geen Rode Lijst
libellen:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
sprinkhanen en krekels:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004
overige ongewervelden:	Besluit Rode Lijsten 5 november 2004 ³
zeeorganismen:	geen Rode Lijst

Ffwet soorten tabel 1

Alle soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet, te vinden in de pdf op de website van het ministerie van LNV ([beschermde soorten van de Flora- en faunawet](#)).

¹ Na vaststelling van de Rode Lijst is gebleken dat *Haematomma ochroleucum* onterecht op de Rode Lijst stond; deze is er vervolgens van afgehaald ([verantwoording Database Soorten in wetgeving en beleid](#)).

² De Rode Lijst voor paddenstoelen uit 2009 is nog niet geïmplementeerd in de NDFF; hier vindt u het Besluit: [Besluit Rode Lijsten 4 september 2009](#).

³ het gaat hier om besluiten voor de soortgroepen bijen, kokerjuffers, steenvliegen, haften, platwormen en land- en zoetwaterweekdieren.

Ffwet soorten tabel 2+3

Soorten van tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, te vinden in de pdf op de website van het ministerie van LNV ([beschermde soorten van de Flora- en faunawet](#)).

Ffwet vogels

Alle vogelsoorten, behalve exoten, zijn beschermd krachtens de Flora- en faunawet.

Hrl soorten bijlage II

In de Europese Habitatrichtlijn staan in Bijlage II de soorten waarvoor beschermde gebieden moeten worden aangewezen. Op de site van het ministerie van LNV kunt u een overzicht vinden van de soorten ([beschermde soorten Habitatrichtlijn Bijlage II](#)). Welke gebieden dit zijn is per soort op te zoeken via [Natura 2000-gebieden](#).

Hrl soorten bijlage IV

In de Europese Habitatrichtlijn staan op Bijlage IV de soorten aangewezen die strikt beschermd zijn; de meeste soorten staan in tabel 3 van de Flora- en faunawet. Op de website van het ministerie van LNV kunt u een overzicht vinden: [beschermde soorten Habitatrichtlijn Bijlage IV](#).

Aantal soorten

Het totaal aantal soorten per soortgroep per kilometerhok in de periode zoals aangegeven. Meegenomen zijn alle waarnemingen:

- die geheel of gedeeltelijk binnen de selectie liggen;
- die zijn gevalideerd en daarbij de classificatie 'betrouwbaar' hebben meegekregen;
- waarvan de bronhouder heeft aangegeven dat ze uitgeleverd mogen worden.

Indien er een asterisk (*) in het veld staat betekent dit dat een deel van de waarnemingen pas na expliciete toestemming van de bronhouder mag worden uitgeleverd. Het kan dus zijn dat in de Eenmalige levering niet alle waarnemingen worden geleverd die optellen tot de Beknopte eenmalige levering. Ook kan het zijn dat deze gegevens later worden geleverd.

Volledigheid onderzoek

Voor elke soortgroep is aangegeven hoe volledig een specifiek kilometerhok is onderzocht. Er wordt hierbij gewerkt met een normering in maximaal 5 klassen: Niet, Slecht, Matig, Redelijk en Goed onderzocht. In onderstaande toelichting is per soortgroep aangegeven welke regels hierbij gehanteerd zijn en over welke periode.

Vaatplanten (1990 – 2010)

Om de volledigheid van onderzoek vast te stellen wordt het soortenaantal per kilometerhok vergeleken met het gemiddeld soortenaantal van een kilometerhok in dezelfde regio. Dit aantal is afhankelijk van onder andere bodemtype, waterhuishouding, schaal van het landschap en bodemgebruik. Daarom is de indeling van Nederland in 38 ecodistricten gebruikt als regio-indeling. Het gemiddeld aantal soorten per kilometerhok is bepaald aan de hand van inventarisaties uit het verleden. De aanname hierbij is dat de in het verleden vastgestelde floristische waarden een goede basis vormen voor een benadering van de actuele waarden. Het gemiddeld aantal aangetroffen soorten per kilometerhok loopt van 127 (grote, recente polders) tot 306 (kalkrijke duinen).

klasse	definitie
goed	aantal soorten is groter dan het gemiddelde van het ecodistrict minus de standaarddeviatie
redelijk	n.v.t.
matig	overige gevallen
slecht	aantal soorten per kilometerhok is kleiner dan 26 of, als het aantal soorten kleiner is dan het gemiddelde van het ecodistrict, minus tweemaal de standaarddeviatie.
niet	geen waarnemingen

Mossen (2000 – 2010)

Gegevens van mossen zijn veelal afkomstig van natuurgebieden en stedelijk gebied. De meeste bedreigde mossoorten komen vooral voor op vochtige plaatsen en in bossen.

klasse	definitie
goed	meer dan 30 soorten
redelijk	11-30 soorten
matig	1-10 soorten
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Korstmossen (2000 – 2010)

Gegevens van korstmossen zijn voornamelijk afkomstig van bos, heide en stuifzand, laanbomen en muren van oude gebouwen. Korstmossen kunnen in alle seizoenen worden gevonden.

klasse	definitie
goed	meer dan 20 soorten
redelijk	11-20 soorten
matig	1-10 soorten
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Paddenstoelen (2000 – 2010)

Om de volledigheid van een inventarisatie te definiëren zouden voor elk kilometerhok naast de aantallen waarnemingen en soorten ook specifieke biotoopkenmerken moeten worden meegewogen. Voor paddenstoelen is een dergelijke weging nog niet op landelijke schaal mogelijk. Vooralsnog wordt uitgegaan van het globale (niet statistisch onderbouwde) ervaringsfeit dat een "serieus" onderzoek in een hok in een goede tijd minstens een bepaald aantal verschillende soorten moet opleveren, met een eveneens globale correctie voor het feit dat dit aantal in een "goed" hok met minder waarnemingen wordt bereikt dan in een "slecht" hok.

klasse	definitie
goed	250 of meer soorten; of 1000 of meer waarnemingen
redelijk	overige gevallen
matig	n.v.t.
slecht	minder dan 50 soorten; of minder dan 100 waarnemingen
niet	geen waarnemingen

Zoogdieren (2000 – 2010)

Voor zoogdieren is de onderzoekskwaliteit voor een kilometerhok bepaald op grond van twee aspecten die voor de totaalscore worden opgeteld.

1. het aantal waargenomen soorten sinds het jaar 2000

aantal soorten	aantal punten
1	0
2-4	5
5-9	10
10-99	15

2. uitvoering van een of meerdere projecten van het Netwerk Ecologische Monitoring of het VerspreidingsONderzoek LandZoogdieren (VONZ), waarin de aanwezigheid van een bepaalde set soorten (bijvoorbeeld muizen en spitsmuizen of vleermuizen) systematisch bepaald wordt.

NEM- of VONZ-project	aantal punten
braakbalmonitoring	15
vleermuiswintertellingen	30
muizen vangen met inloopvallen	30
vleermuiszoldertellingen	30
hazelmuisstellingen	10

klasse	definitie
goed	100 – 1000 punten
redelijk	65 – 99 punten
matig	25 – 64 punten
slecht	0 – 24 punten
niet	geen waarnemingen

Vogels (2000 – 2010)

In de regel wordt er bij vogels onderscheid gemaakt tussen broedvogels (reproducen) en water- en wintervogels (foerageren en pleisteren). Voor beide wordt in de tabel de onderzoeksvolledigheid gegeven, eerst broedvogels, dan water- en wintervogels.

Voor het bepalen van de volledigheid van onderzoek wordt niet alleen gekeken naar het aantal vastgestelde soorten maar ook naar de onderzoeksintensiteit (is een gebied c.q. kilometerhok voldoende bekeken om iets te zeggen over het voorkomen van de vogelbevolking). Losse waarnemingen worden in deze berekening niet meegenomen.

Broedvogels

In de jaren 1998-2000 is er in het kader van het *Atlasproject* van de Nederlandse Broedvogels in geheel Nederland gewerkt aan het vergaren van broedvogeldata op het niveau van kilometerhokken. In besloten tot halfopen landschappen wordt 70-80% van de werkelijk in een kilometerhok aanwezige soorten vastgesteld. In open landschappen wordt uitgegaan van minimaal 80-100%. Een kilometerhok waar atlaswerk heeft plaatsgevonden wordt als redelijk onderzocht gekwalificeerd.

Het *Landelijk Soortenonderzoek Broedvogels (LSB)* is in zijn huidige opzet in 1996 van start gegaan. Het richt zich op het jaarlijks verzamelen van de aantallen broedgevallen van in kolonies broedende soorten en de aantallen broedgevallen van zeldzame soorten. Van een selectie van zeldzame broedvogelsoorten wordt hierbij ook de verspreiding jaarlijks in kaart gebracht. Van de kolonievogelsoorten mag uitgegaan worden van een vrijwel landdekkende inventarisatie.

Een kilometerhok is matig onderzocht als er na 1993 drie of meer keren een kolonie- en/of zeldzame soort is gemeld.

Het *Broedvogel Monitoring Project (BMP)* is in 1984 van start gegaan en heeft tot doel de aantalveranderingen van min of meer algemene vogelsoorten te volgen. In vaste proefvlakken van 15 tot 500 hectare groot verspreid over Nederland wordt jaarlijks een vaste selectie aan soorten onderzocht. De selectie van soorten kan bestaan uit alle soorten of uit een set van bijzondere soorten, bijvoorbeeld alleen weidevogels (BMP-W). Een kilometerhok is goed onderzocht als er na 1995 twee keer een proefvlak is onderzocht. Als er een BMP-W proefvlak is onderzocht is het kilometerhok redelijk onderzocht.

klasse	definitie
goed	na 1995 twee keer een proefvlak BMP
redelijk	proefvlak BMP-W; of atlasproject 1998-2000
matig	drie of meer keer een kolonie- of zeldzame soort (LSB) gemeld
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Water- en wintervogels

Vanaf seizoen 1992/93 is de coördinatie van de *watervogeltellingen* ondergebracht bij SOVON. Het gaat daarbij om de maandelijkse ganzen- en zwanentellingen, maandelijkse tellingen van de Zoete Rijkswateren, de midwintertelling in januari en tellingen in de Waddenzee. Bij een evaluatie van deze verscheidenheid aan watervogelprojecten, bleek de genoemde opzet niet geheel te voldoen. Door de projectmatige aanpak bleef de informatie over het voorkomen van watervogels versnipperd. Met ingang van het winterhalfjaar 2000/01 is het netwerk aan telgebieden uitgebreid, wordt het merendeel van de belangrijke watervogelgebieden in het winterhalfjaar maandelijks geteld en worden alle projectresultaten in een gezamenlijk rapport opgenomen.

Een kilometerhok is goed onderzocht als er >25 maanden geteld is in de laatste 5 jaar. Als er >10 en <25 maanden is geteld in de laatste 5 jaar is het hok redelijk onderzocht. >5 en <10 maanden geteld is matig onderzocht.

Het *Punt Transect Tellingenproject (PTT)* is het oudste monitoringproject van SOVON en werd in 1978 in het leven geroepen omdat van veel, vooral algemeen voorkomende, wintervogels vrijwel niets bekend was over de aantalsontwikkelingen binnen Nederland. De doelstellingen van het door SOVON en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) opgezette project waren (a) het volgen van de aantalsontwikkelingen van zoveel mogelijk soorten winter- en trekvogels door de jaren heen, zo mogelijk in relatie tot de achterliggende oorzaken en (b) het volgen van de veranderingen in de verspreiding van winter- en trekvogels. De uitvoering van het project is op alle punten gestandaardiseerd en houdt in dat waarnemers puntsgewijs op een vaste route gedurende een vaste tijd alle vogels tellen.

Als er minimaal 2 punten meerjarig zijn onderzocht is het kilometerhok matig onderzocht. In alle andere gevallen is het kilometerhok slecht onderzocht.

klasse	definitie
goed	watervogeltellingen gedurende meer dan 24 maanden in de afgelopen 5 jaar
redelijk	watervogeltellingen gedurende 11 tot 24 maanden in de afgelopen 5 jaar
matig	meerjarig PTT van minimaal 2 punten; of watervogeltellingen gedurende 5 – 10 maanden in de afgelopen 5 jaar
slecht	niet minimaal 2 punten meerjarig PTT; of watervogeltellingen gedurende minder dan 5 maanden in de afgelopen 5 jaar
niet	geen waarnemingen

Amfibieën (2000 – 2010)

Het aantal waarnemingen is in eerste instantiebepalend voor de onderzoekskwaliteit. Daarnaast worden er correcties toegepast op basis van de periode waarin de waarnemingen zijn gedaan en op basis van de aantallen soorten die wel of niet op de Rode Lijst staan.

klasse	definitie
goed	meetnetactiviteit in het kilometerhok; of meer dan 15 waarnemingen
redelijk	8 – 14 waarnemingen
matig	3 – 7 waarnemingen
slecht	1 – 2 waarnemingen
niet	geen waarnemingen

correctie 1

Voor elke soort zijn zogenaamde "vroeg" en "late" perioden van waarnemingen vastgesteld. Indien er in een kilometerhok meerdere waarnemingen uit de vroege en de late periode zijn gedaan, wordt een klasse hoger aan het kilometerhok gekoppeld.

waarneming van:	periode
een willekeurige salamander in de periode februari – april	vroeg
een Gewone pad, Heikikker of Bruine kikker in de periode februari – juni	vroeg
een willekeurige salamander in de periode mei – augustus	laat
een willekeurige pad of kikker in de periode mei – augustus NIET zijnde van de Gewone pad of Heikikker of Bruine kikker	laat

correctie 2

Bovenop de bovenstaande indeling en eerste correctie vindt nog een tweede correctie plaats als onderstaande geldt. Dit gebeurt alleen indien er sprake is van een exacte overeenkomst; is dat niet het geval dan vindt er geen verdere correctie plaats.

aantal Rode-Lijstsoorten	aantal soorten niet op de Rode Lijst	correctie
1 of meer	5 of meer	een klasse hoger
2 of meer	4	een klasse hoger
3 of meer	3	een klasse hoger
1 of meer	0	een klasse lager indien Matig, Redelijk of Goed onderzocht

Reptielen (2000 – 2010)

Het aantal waarnemingen is in eerste instantie bepalend voor de onderzoekskwaliteit. Daarnaast worden er correcties toegepast op basis van de periode waarin de waarnemingen zijn gedaan en op basis van de aantallen soorten die wel of niet op de Rode Lijst staan.

klasse	definitie
goed	meetnetactiviteit in het kilometerhok; of meer dan 8 waarnemingen
redelijk	4 – 7 waarnemingen
matig	2 – 3 waarnemingen
slecht	1 waarneming
niet	geen waarnemingen

correctie 1

Voor elke soort zijn zogenaamde “vroeg” en “late” perioden van waarnemingen vastgesteld. Indien er in een kilometerhok meerdere waarnemingen uit de vroeg en de late periode zijn gedaan, wordt een klasse hoger aan het kilometerhok gekoppeld.

waarneming in de maanden:	periode
februari - mei	vroeg
juni - augustus	laat

correctie 2

Bovenop de bovenstaande indeling en eerste correctie vindt nog een tweede correctie plaats als onderstaande geldt. Dit gebeurt alleen indien er sprake is van een exacte overeenkomst; is dat niet het geval dan vindt er geen verdere correctie plaats.

aantal Rode-Lijstsoorten	correctie (indien mogelijk)
als Gladde slang is gezien	een klasse hoger
als naast Gladde slang ook andere soort gezien	twee klassen hoger
als of Adder of Ringslang of Hazelworm of Muurhagedis gezien	eenklasse hoger

Vissen (2000 – 2010)

De inventarisatieactiviteit voor vissen is hoofdzakelijk gebaseerd op het aantal aangetroffen soorten en het aantal bezoeken per kilometerhok. In de goed onderzochte hokken wordt een goed beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna in de genoemde onderzoeksjaren. Aanvullingen op deze soortenlijst kunnen voornamelijk nog verwacht worden bij toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieumomstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten.

Van de redelijk onderzochte hokken wordt geen volledig beeld verwacht van de kwalitatieve samenstelling van de visfauna. Aanvullingen kunnen verwacht worden door meer veldwerk, toepassing van andere vismethodieken en/of veranderende milieumomstandigheden of uitbreiding van verspreidingsgebieden van individuele soorten. Slecht onderzocht zijn alle kilometerhokken die niet in een van beide bovengenoemde categorieën vallen.

De waarnemingen in het databestand van RAVON hebben hoofdzakelijk betrekking op vangsten met een steeknet. Elk vangstmiddel is echter selectief: het steeknet levert vooral veel jonge vis op en kleinere vissoorten. Juist veel van deze kleinere soorten vallen onder de Flora- en faunawet of de Habitatrichtlijn. Het schepnet is met name geschikt voor kwalitatieve bemonstering van kleinere watertypen als beken, sloten, weteningen en poelen. Voor meer kwantitatieve bemonsteringen worden doorgaans andere methodieken toegepast.

klasse	definitie
goed	10 of meer soorten
redelijk	5 – 9 soorten; of 3 – 4 soorten, waarbij verhouding "aantal waarnemingen:aantal soorten" 2 of groter
matig	3 – 4 soorten, waarbij verhouding "aantal waarnemingen:aantal soorten" kleiner dan 2
slecht	1 – 2 soorten
niet	geen waarnemingen

Dagvlinders (2000 – 2010)

Dagvlinders vliegen niet gedurende het gehele jaar. Sommige soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan vier tot zes weken als vlinder aanwezig is. De in het bestand opgeslagen waarnemingen zijn grotendeels gebaseerd op de waarnemingen van vlinders en slechts incidenteel op die van eitjes, rupsen of poppen. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar vlinders is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de spreiding van de bezoeken over het seizoen in een kilometerhok waarbij aangenomen wordt dat in zeelei, laagveen- en rivierengebieden gemiddeld minder soorten worden vastgesteld. Voor elke periode in het jaar dat het zinvol is om naar vlinders te kijken wordt een puntenaantal toegekend. Hierbij wordt niet meer gekeken naar het aantal waarnemingen in die periode.

periode	week	punten
A 1 januari – 31 maart en/of 30 september – 31 december	1 – 13, 40 – 52	1
B 1 april – 12 mei	14 – 19	1
C 13 mei – 9 juni	20 – 23	3
D 10 juni – 7 juli	24 – 27	2
E 8 juli – 4 augustus	28 – 31	4
F 5 augustus – 29 september	32 – 39	2
G geen datum, wel jaar	0	1

klasse	definitie
goed	hogere zandgronden, duingebied en Zuid-Limburg: 10 of meer punten zeeklei, laagveen en rivierengebied: 8 of meer punten
redelijk	hogere zandgronden, duingebied en Zuid-Limburg: 5 – 9 punten zeeklei, laagveen en rivierengebied: 5 – 7 punten
matig	3 – 4 punten
slecht	1 – 2 punten
niet	0 punten

Nachtvliners (micro's en macro's)

De groepen van macro- en micronachtvliners zijn soortenrijke groepen. Uit ervaring is gebleken dat het niet makkelijk is om alle soorten die in een hok voorkomen binnen enkele bezoeken en met slechts enkele onderzoeksmethoden vast te stellen. Goed nachtvlinderonderzoek bestaat daardoor eigenlijk uit het veelvuldig bezoeken van een gebied gedurende vele jaren en in vele seizoenen met verschillende technieken (licht, stroopsmeren, zichtwaarnemingen, etc.). Pas dan kan er een completere indruk bestaan van het werkelijke aantal soorten dat er voor komt. Om een indicatie te hebben van de soortenrijkdom in een gebied is het noodzakelijk de kennis van de omliggende hokken te betrekken bij de bepaling voor een onderzoeksdekking. De nu gehanteerde methode gaat uit van de verhouding tussen het aantal waargenomen soorten en het aantal theoretisch waar te nemen soorten. Dit geschiedt voor beide soortgroepen apart. Dat moet ook wel, want het aantal waarnemers, het aantal soorten en het aantal waarnemingen per groep verschilt enorm.

Voor beide soortgroepen wordt per kilometerhok het aantal soorten bepaald dat er is vastgesteld en het aantal soorten dat er theoretisch zou kunnen voorkomen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de kennis over omliggende hokken. De verhouding van beide aantallen resulteert in het algemeen in een zeer laag getal, want vaak ligt het aantal waargenomen soorten enorm veel lager dan het aantal te verwachten soorten. De oorzaak is meestal dat er nog niet voldoende onderzoek is geweest in een gebied. De resulterende waarden worden nu verder geclassificeerd op basis van het oordeel van een expert.

klasse	definitie; percentage aangetroffen soorten van theoretisch totaal aantal
goed	21% – 100%
redelijk	7% - 20%
matig	4% - 6%
slecht	0% - 3%
niet	geen waarnemingen

Libellen (2000 – 2010)

Libellen vliegen niet gedurende het gehele jaar. De meeste soorten vliegen in een generatie, die vaak niet meer dan zes tot acht weken duurt. De waarnemingen zijn gebaseerd op de waarnemingen van libellen en slechts incidenteel op die van larven of larvenhuidjes. De momenten in een jaar dat in een kilometerhok naar libellen is gekeken bepaalt dus de kans dat de aanwezige soorten allemaal gezien zijn. Voor de bepaling van de volledigheid van het onderzoek is dan ook gekeken naar de hoeveelheid waarnemingen in een kilometerhok en het aantal maanden dat er waarnemingen zijn gedaan.

klasse	definitie
goed	waarnemingen uit meer dan 3 maanden; of meer dan 10 waarnemingen uit 2 of 3 maanden; of meer dan 25 waarnemingen uit minimaal 1 maand
redelijk	10 of minder waarnemingen uit 2 of 3 maanden; of minder dan 26 waarnemingen uit 1 maand
matig	10 of minder waarnemingen, waarbij de gezamenlijke set van waarnemingen uit maximaal 1 maand
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Sprinkhanen (2000 – 2010)

Bijna alle soorten sprinkhanen zijn in de nazomer aan te treffen. Het is daardoor mogelijk om tijdens twee bezoeken de sprinkhaanfauna van een gebied goed in kaart te brengen (onderzoeksintensiteit = goed). Als er slechts 1 bezoek aan een gebied is afgelegd kunnen er soorten zijn gemist (onderzoeksintensiteit = matig). De categorieën slecht en redelijk worden dus niet ingevuld.

klasse	definitie
goed	2 bezoeken aan het gebied gebracht
redelijk	n.v.t.
matig	1 bezoek aan het gebied gebracht
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

Overige ongewervelden

Deze groep is een bundeling van zes verschillende soortgroepen met beleidsrelevante soorten (de Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Rode Lijst). Het gaat om: bijen, kevers, mieren, bloedzuigers en mollusken van de Habitatrichtlijn. Omdat het groepen betreft met een ver uiteenlopende biologie en ecologie zijn de methoden en perioden van waarnemen en gegevens verzamelen niet eenduidig. Bovendien betreft het hier gepresenteerde bestand een opsomming van deze verschillende groepen. Daardoor kan een indicatie voor de bepaling van de volledigheid niet gegeven worden.

Zeeorganismen

De groep van zeeorganismen is erg divers. Voor deze soortgroep is nog geen systematiek uitgewerkt om onderzoeksvolledigheid te bepalen. Er zijn echter wel vaste duiklocaties langs de kust die frequent worden onderzocht door waarnemers van ANEMOON. Voor deze locaties wordt aangenomen dat ze goed zijn onderzocht.

klasse	definitie
goed	vaste duiklocaties ANEMOON
redelijk	n.v.t.
matig	n.v.t.
slecht	n.v.t.
niet	geen waarnemingen

tekstversie d.d. 24 augustus 2010

QUICKSCAN FLORA & FAUNA

PATER VISSERSLAAN 13, VEGHEL

Colofon

Quicksan flora & fauna

Projectnummer: EP.14.2007

Versie: concept

Datum: 25 augustus 2014

Opdrachtnemer

Exlan
Poort van Veghel 4949
5466 SB Veghel

Postbus 200
5460 BC Veghel

Locatie

Pater Visserlaan 13, Veghel

Opdrachtgever

Exitus B. V.
Marshallweg 5
5466 AH Veghel
T: 0413 - 257876

Handtekening

.....

Contactpersoon

Anton van Zeeland
T: 088 – 488 2929
F: 088 – 488 2102
E: anton.van.zeeland@exlan.nl

Uitvoerders

A. van Zeeland
T. van Baast

Collegiale check

AZ

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoudsopgave

Quickscan flora & fauna

INLEIDING	4
HOOFDSTUK 1	7
TOETSINGSKADER	7
HOOFDSTUK 2	10
ONDERZOEKSRESULTATEN	10
HOOFDSTUK 3	15
CONCLUSIE	15
LITERATUUR	17



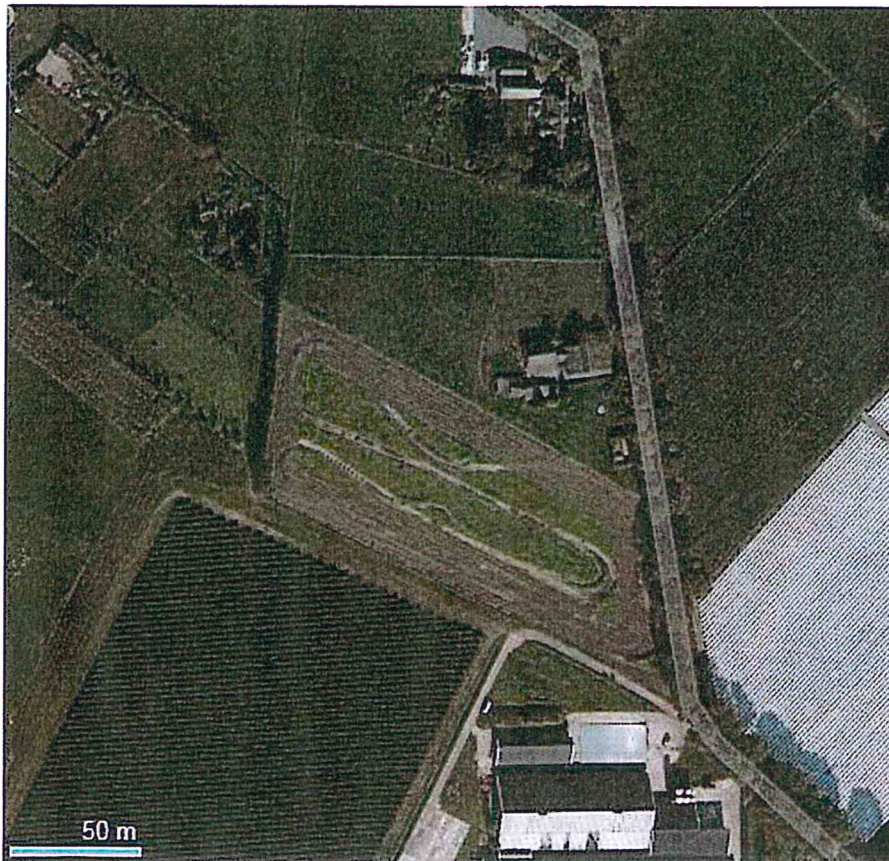
Inleiding

Quickscan flora & fauna

Aanleiding

Aanleiding voor het onderzoek naar de natuurwaarden van de locatie aan de Pater Visserlaan 13 in Veghel is een gewijzigd bouwvlak in het kader van het bestemmingsplan, met als doel de realisatie van een gebruiksgerichte paardenhouderij. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een flora- en faunatoets noodzakelijk geacht. Bij de uitvoering van de voorgenomen wijziging zal rekening moeten worden gehouden met het huidige voorkomen van de op grond van de Flora- en faunawet beschermde soorten. Als de voorgenomen ingreep leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal vrijstelling of ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden verkregen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met eventuele effecten op beschermde natuurgebieden.

De voorliggende quickscan bevat een inventarisatie van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het plangebied. Daarnaast worden de te verwachten effecten van de ingreep in het plangebied beoordeeld. De resultaten kunnen dienst doen bij de onderbouwing van de ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.



• Afbeelding 1: Onderzoeklocatie, Pater Visserlaan 13, Veghel

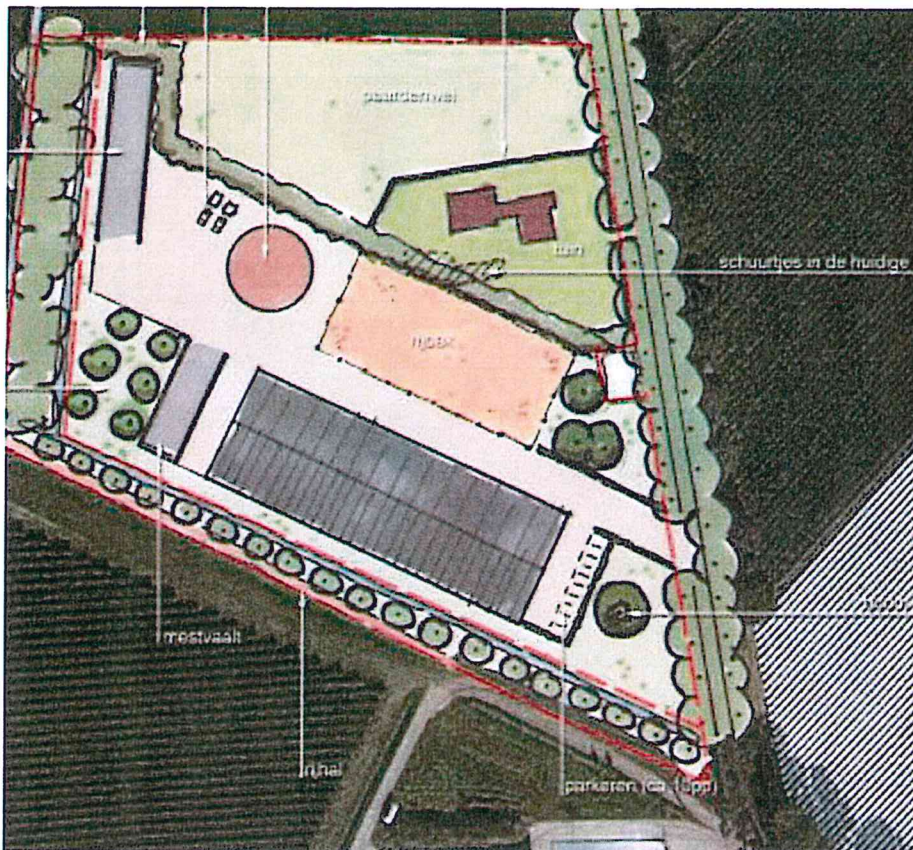
Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Veghel, ten noordoosten van de kern Veghel, nabij de A50. Initiatiefnemers exploiteren aan de Pater Visserlaan 12 te Veghel een varkenshouderij. De wens is om een eigen onderneming in de vorm van een trainings- annex handelsstal te gaan exploiteren. Ook opfok van paarden van derden wordt in de bedrijfsvoering opgenomen. Dit wil de familie gaan doen aan de Pater Visserlaan 13.

Voorgenomen ingreep

De planlocatie is momenteel in gebruik als weiland en er geldt de bestemming Agrarisch. Het voornemen is om een agrarisch verwant bedrijf / gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij op te richten. Onderstaand een afbeelding van de gewenste situatie.

In de onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie te herleiden. Er wordt een rijhal gebouwd, een rijbak aangelegd en meerdere voorzieningen die benodigd zijn voor de gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij. In de huidige situatie zijn een aantal schuurtjes (nabij de bestaande woning) aanwezig, welke gesloopt zullen worden. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast.



• Afbeelding 2: Gewenste ontwikkeling

Probleemstelling

Om een indicatie te krijgen van de effecten die de bouwwerkzaamheden hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied, dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten?

3. Indien de duurzame staat van instandhouding van strikt beschermde soorten in gevaar komt, welk vervolgtraject dient dan doorlopen te worden?
4. Voor welke beschermde soorten moet eventueel een ontheffing aangevraagd worden?



Toetsingskader

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. De nationale wetgeving is Nederlandse implementatie van de belangrijkste Europese wetgevingselementen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet (2002). De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

1.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd, voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij – principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Planten, behorende tot een beschermde inheemse plantensoort, te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen. (art 8 Flora- en faunawet);
- Dieren; behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen. (art 9 Flora- en faunawet);
- Dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, opzettelijk te verontrusten. (art 10 Flora- en faunawet);
- Nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. (art 11 Flora- en faunawet);
- Eieren van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen (art. 12 Flora- en faunawet);
- Het vervoeren en onder zich hebben (i.v.m. verplaatsen van planten en dieren. (art 13 Flora- en faunawet).

Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Met ingang van juli 2004 geldt een Wijziging Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Met de wijziging worden knelpunten opgelost die o.a. bestaan bij ruimtelijke projecten als gevolg van de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Bij veel werkzaamheden hiermee samenhangend is het niet langer nodig een ontheffing van Flora- en faunawet aan te vragen om beschermde dieren te verstoren of bijvoorbeeld beschermde planten te maaien. In plaats hiervan gaat een vrijstelling gelden. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling is het wel nodig om te werken volgens een gedragscode. Alleen als het gaat om veel voorkomende soorten is het niet nodig om volgens een dergelijke gedragscode te werken.

1.2 Natuurbeschermingswet

De beschermde gebieden die onder de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn (Natura 2000) zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet. De nieuwe Natuurbeschermingswet (1998) is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de voorkomende natuur. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. Indien een plan negatieve gevolgen heeft (kan hebben) is een vergunning noodzakelijk. Ook hierbij geldt het 'nee, tenzij – principe'. Per gebied wordt een beheerplan opgesteld waarin wordt opgenomen welke handelingen zonder vergunning kunnen worden uitgevoerd.

De locatie is niet gelegen binnen de contouren van een Natura 2000 gebied of een Natuurbeschermingswetgebied. Natura 2000 gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt het dichtste bij op een afstand van 18 km. De invloed van de uitbreiding op natuurwaarden over grotere afstanden wordt niet in dit rapport behandeld.

1.3 Ecologische hoofdstructuur

Het doel van de ecologische hoofdstructuur is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten en diersoorten. Om de planten- en diersoorten gezond en veerkrachtig te houden, moeten ze in verschillende leefgebieden kunnen voorkomen. Dit is belangrijk voor de voortplanting; het bevordert de genetische variatie binnen een soort. Soorten hebben zo meer overlevingskansen en meer uitwisselingsmogelijkheden.

De ecologische hoofdstructuur in Noord-Brabant sluit aan op die in de rest van Nederland. Samen vormen ze weer een onderdeel van het Europese net van natuurgebieden, ook wel aangeduid als Natura 2000. Om de ecologische hoofdstructuur als netwerk te laten functioneren werkt de provincie ook aan het aanleggen van verbindingzones en het oplossen van faunaknelpunten in de wegenstructuur. Op bepaalde plaatsen worden dan tunnels of wildviaducten aangelegd.

Ook de beheersgebieden behoren tot de EHS. Dit zijn agrarische gebieden, waar belangrijke natuurwaarden voorkomen. Voorbeelden zijn weidevogels of bepaalde akkerplanten. Er is subsidie beschikbaar voor een aangepast landbouwkundig gebruik. Dat wordt agrarisch natuurbeheer genoemd.

Het plangebied is niet gelegen in de EHS. Het gebied ten noorden en noordoosten van het plangebied maakt deel uit van de groenblauwe mantel. Op ongeveer 2 km ligt de dichtstbijzijnde EHS, ten westen van de rijksweg A50.

1.4 Onderzoeksmethode

Om een goede indicatie van de natuurwaarden binnen het plangebied te krijgen, wordt het onderzoek in verschillende stappen uitgevoerd. Op basis van literatuuronderzoek is nagegaan of er wettelijk beschermde planten- of diersoorten in het gebied voorkomen.

Na het literatuuronderzoek is een verkennend terreinbezoek gebracht aan het plangebied. Hierbij is, op basis van de gegevens van het literatuuronderzoek, beoordeeld voor welke soorten het gebied daadwerkelijk een geschikt habitat biedt en daarmee welke soorten er daadwerkelijk voor kunnen komen. Vervolgens zijn de mogelijke effecten op de verwachte beschermde soorten beschreven.

Op basis van de doorlopen procedures zijn conclusies getrokken met betrekking tot de eventuele negatieve effecten en/of obstakels inzake de Flora- en faunawet art. 75.

Op dinsdag 19 augustus 2014 is tussen 14:00 en 15:00 uur de locatie ter plaatse geïnventariseerd, om te onderzoeken of het plangebied een zodanig belangrijke status heeft dat een aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is. Op het moment van inventarisatie was de temperatuur ca. 16°C, was het zwaar bewolkt en stond er een matige zuidwestenwind.

In het plangebied is de omgeving onderzocht op de aanwezige flora en fauna. Op basis van terreinkenmerken is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de, in de regio voorkomende, beschermde soorten.

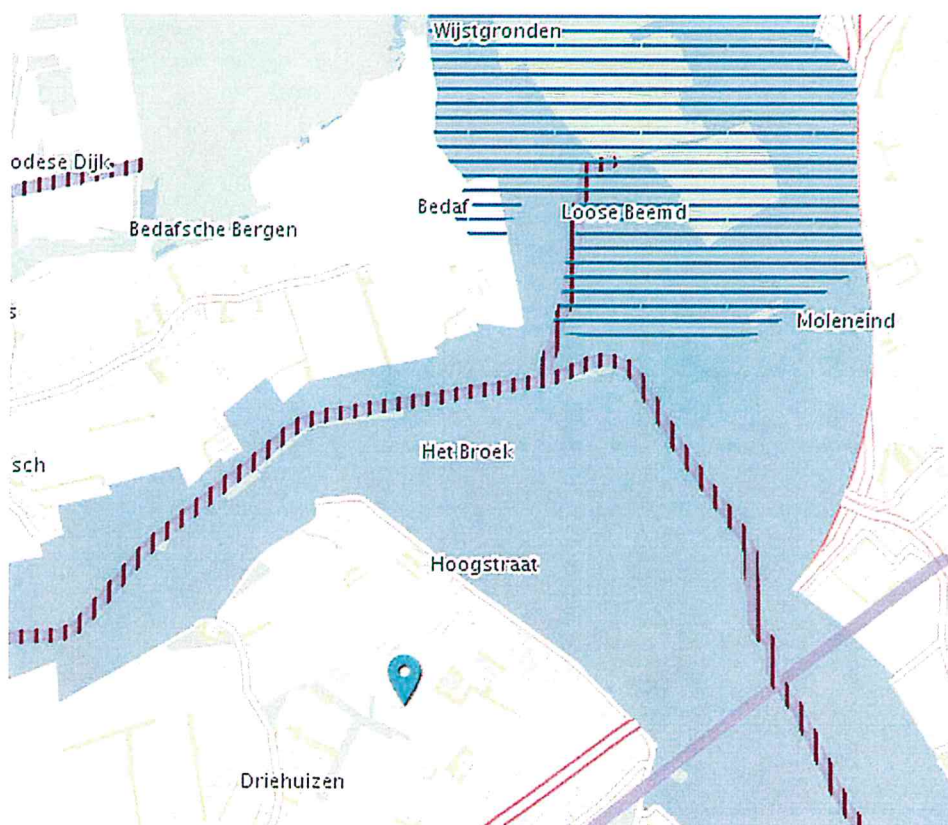
2

Onderzoeksresultaten

2.1 Literatuuronderzoek

In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die beschikbaar zijn bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en de provincie Noord-Brabant.

De onderzoekslocatie heeft geen beschermde status in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op 18 km afstand. Er wordt niet verwacht dat het uitvoeren van de voorgenomen ingreep een negatieve invloed heeft op natuurbeschermingswetgebieden. Het plangebied ligt niet binnen de ecologische hoofdstructuur (lichtgroen, zie afbeelding 3).



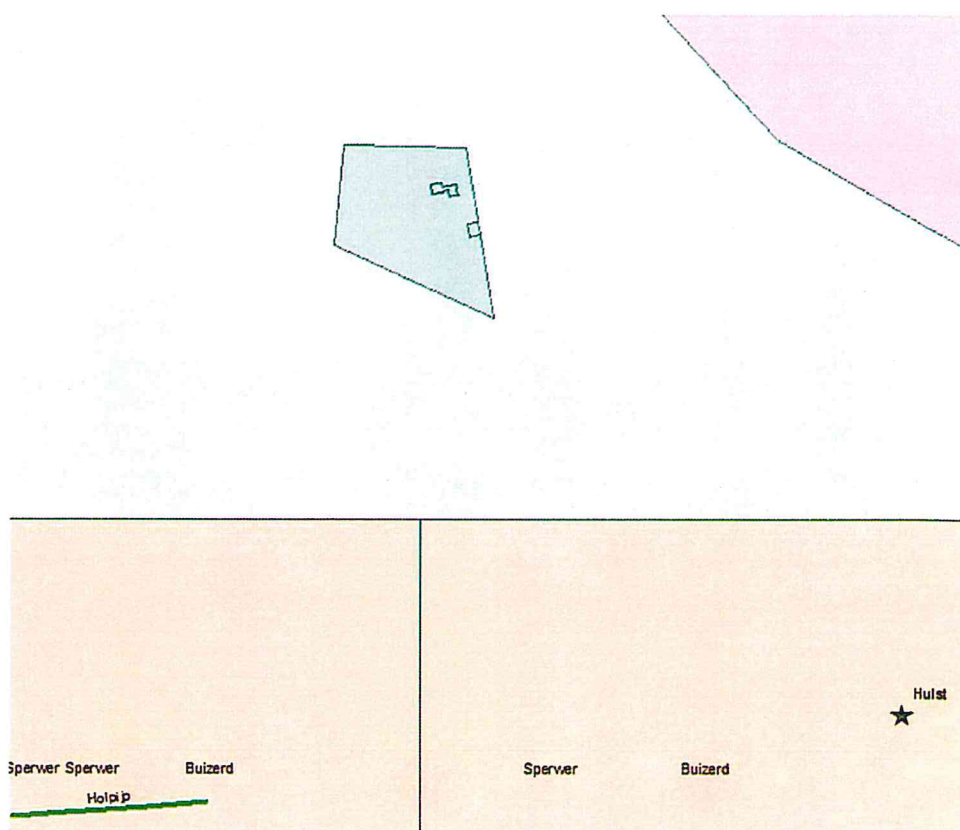
• Afbeelding 3: EHS in omgeving plangebied: (Bron: Verordening Ruimte NB, 2014)

De broedvogelinventarisaties die door de provincie Noord-Brabant worden uitgevoerd zijn zogenaamde territorium-karteringen. Een stip geeft aan dat de betreffende soort in het aangegeven jaar op de plek van de stip een territorium heeft gehad. Dit betekent niet dat de stippen op de aangeleverde verspreidingskaartjes de exacte nestlocaties weergeven. Aangezien een vogelsoort een territorium verdedigt met de intentie om daar te gaan broeden, geeft het aantal territoriumstippen een goede indicatie van het aantal vogels dat daadwerkelijk gebroed heeft of daar tenminste een poging toe heeft ondernomen.

In de vlakdekkende kartering inventariseert de provincie alleen het agrarische gebied. Grote aaneengesloten bos- en natuurgebieden (>25 ha) en stedelijk gebied worden niet meegenomen tijdens de vlakdekkende broedvogelkartering.

Een aantal vogelsoorten zijn opgenomen in Annex 1 van de Europese Vogelrichtlijn. Voor deze soorten zijn gebieden aangewezen. Deze Europese wetgeving is voor de gebiedsbescherming vertaald in de Natuurbeschermingswet 2004. Buiten deze gebieden is de bescherming geregeld in de Flora- en faunawet.

Op grond van de Flora- en faunawet zijn alle van nature op het Europees grondgebied van de Lidstaten van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten beschermd (Art.4 lid1b). De algemene verbodbepalingen zijn geregeld in art 9 t/m 12 en hebben betrekking op doden, verwonden, vangen, verontrusten van de vogels en het vernielen van hun nesten of broedholten en het rapen van hun eieren.



• Afbeelding 4: Natuur-/leefgebieden in omgeving plangebied (Bron: provincie Noord Brabant)

Een aantal broedvogelsoorten verdienen extra aandacht bij de bescherming omdat ze bij besluit van 4 november 2004 (Staatscourant 218) op de Rode lijst staan vermeld.

Bij de provinciale vegetatiekartering wordt van een selectie van soorten de verspreiding in beeld gebracht. In principe worden alle soorten van de Rode Lijst gekarteerd. Wat betreft de volledigheid van de gegevens: bij de kartering wordt een gebied eenmalig bezocht. Afhankelijk van de periode waarin is gekarteerd of door recent uitgevoerd beheer (schonen van sloten, gemaaide bermen/graslanden etc.) kunnen soorten worden gemist.

Uit de gegevens van de provincie Noord-Brabant, verkregen via ArcGis – Broedgebieden van vogels en kwetsbare plantensoorten, blijkt dat in de omgeving van het plangebied (betreffende

kilometerhok) niet gekarteerd is. Waarschijnlijk omdat het gebied nabij de gemeentegrens ligt. Ten zuiden van het plangebied is wel gekarteerd. In dat gebied zijn onder andere de Sperwer en de Buizerd gesignaleerd. Deze soorten staan niet op de Rode lijst vermeldt.

Het plangebied ligt in een biotoop van lager gelegen weidelandschap. In dit biotoop komen voornamelijk zeer algemene vogelsoorten voor, zoals de Groenling, Vink, Roodborst, Mus, Spreeuw, Heggemus, Koolmees en Pimpelmees. Aanwezige schuren kunnen gebruikt worden als broedgelegenheid voor de Huismus en/of de Boerenwaluw. Het perceel is ten slotte niet ruim genoeg voor weidevogels en in de omgeving is te weinig struweel aanwezig voor typische boerenlandvogels zoals de Geelgors en de Roodborst.

2.2 Veldonderzoek

Op verschillende punten in het plangebied zijn waarnemingen verricht. De ecologische factoren in de omgeving zijn met behulp van een digitale fotocamera vastgelegd. Om de flora en fauna te kunnen determineren, is gebruik gemaakt van eigen kennis en literatuur. Onderstaand foto's van het plangebied. Daarop is duidelijk te zien dat het gebied als weide in gebruik is. Het schuurtje rechts is onderzocht op sporen en nesten van vogels.



• Afbeelding 5: Foto's plangebied

Flora algemeen

Het plangebied is tot op heden altijd in gebruik geweest als gras- of akkerland. De kruiden die er werden aangetroffen zijn algemene soorten. Tijdens het veldonderzoek zijn enkel algemene soorten aangetroffen.

Struwelen en ruigte begroeiing

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere (gevoelige) plantensoorten gevonden. Binnen de planlocatie bevinden zich een aantal zomereiken van circa 40 jaar oud. Ten oosten van het gebied is de grond in gebruik voor de vollegrondsteelt. De huidige beplanting bestaat voornamelijk uit coniferen van circa 15-20 jaar oud.

Fauna algemeen

In de verre omgeving van het plangebied is een dassenleefgebied gelegen. Tijdens de inventarisatie is extra aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van dassen in of in de nabijheid van het plangebied.

Zoogdieren

Tijdens het terreinbezoek is nauwkeurig gekeken naar de aanwezigheid van zoogdieren. Er zijn sporen van konijnen en muizen en mollen gevonden. Er zijn geen sporen van dassen waargenomen. Gezien de bedrijvigheid binnen het plangebied, wordt niet verwacht dat het terrein als foerageergebied in gebruik is.

Vleermuizen

Tijdens het terreinbezoek zijn geen sporen van vleermuizen waargenomen. De aanwezige bomen binnen het plangebied bevatten geen specifieke holten, waarin zich vleermuizen kunnen bevinden. De bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De te slopen schuurtjes zijn specifiek onderzocht op sporen van vleermuizen. Er zijn geen sporen aangetroffen. Er zijn geen vleermuizen aangetroffen.

Reptielen / amfibieën

Tijdens het terreinbezoek zijn geen reptielen of amfibieën waargenomen. Er is in de buurt geen oppervlaktewater beschikbaar.

Dagvlinders

Dagvlinders vliegen voornamelijk bij warm en zonnig weer. Ten tijde van het terreinbezoek was het bewolkt en koel voor de tijd van het jaar. Toch is er een vlinder gezien: het koolwitje.

Libellen

Omdat in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, is de verwachting dat er geen libellen voorkomen. Tijdens het terreinbezoek zijn geen libellen aangetroffen.

Vissen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit sluit de aanwezigheid van vissen binnen het plangebied uit.

Vogels

Er zijn geen vogels gezien of gehoord op het terrein. Dat komt omdat het ruitijd is. Vogels trekken zich terug gedurende deze periode. In een van de te slopen schuurtjes is een zwaluwnest gezien. Dit nest was verlaten en al enige jaren oud.

2.3 Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het plangebied. Er wordt gebouwd en gesloopt. Het voornemen zal bij de uitvoering weinig effect hebben op verschillende voorkomende of te verwachten soorten.

Gebieden

Beschermde gebieden (Natura 2000) bevinden zich op een afstand van 1,5 kilometer. De voorgenomen ingreep heeft gezien de afstand tot de gebieden en de uit te voeren werkzaamheden geen effect op de beschermde gebieden. De voorgenomen ingreep zal niet leiden tot versnippering of onderbreking van ecologische verbindingzones of leefgebieden en zal geen afbreuk doen aan de landschapsstructuur en belevingswaarde van de beschermde gebieden.

Zoogdieren

Verstoring van zoogdieren kan plaatsvinden met de aanvang van de werkzaamheden. Vaste verblijfplaatsen van algemene soorten kunnen worden vernield. Deze dieren zullen vanwege de onrust hun vaste verblijfplaats verlaten en naar omliggende gebieden trekken.

Tijdens de werkzaamheden dient zorgvuldig aandacht te worden besteedt aan het in stand houden van vluchtmogelijkheden voor eventueel aanwezige zoogdieren. Het betreft algemeen voorkomende soorten die niet strikt beschermd zijn. De voorgenomen ingreep zal geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde zoogdieren gevonden. Er zijn wel sporen gevonden van konijnen en muizen. Omdat de planlocatie geen verblijfplaats is voor deze dieren en in de directe omgeving veel weilanden en bossen aanwezig zijn, zijn er tijdens de werkzaamheden voldoende vluchtmogelijkheden voor deze zoogdieren.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen vleermuizen waargenomen. Tevens zijn er geen sporen van vleermuizen waargenomen, wat er op kan duiden dat het plangebied niet als foerageer-/jachtgebied wordt gebruikt. Omdat in het te verwijderen gebouw geen vleermuizen zijn aangetroffen is niet te verwachten dat de sloopwerkzaamheden van invloed zullen zijn op de instandhouding van het territorium van de vleermuis.

Reptielen / amfibieën

Werkzaamheden in het plangebied tijdens het voortplantingsseizoen (maart t/m augustus) zullen geen negatieve effecten hebben op de meeste amfibie- en reptielensoorten. Overwinteringsplaatsen en voortplantingsplaatsen van amfibieën en reptielen bevinden zich in oppervlaktewater. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er zijn geen sporen aangetroffen van reptielen en/of amfibieën.

Dagvlinders

Binnen het plangebied zijn geen vlinders aangetroffen. Er zijn ook geen planten aangetroffen die vlinders aan kunnen trekken. Naar verwachting heeft de voorgenomen ingreep geen negatief effect op vlinders.

Libellen

Tijdens het terreinbezoek zijn geen libellen waargenomen. Daarnaast hebben de wijzigingen geen invloed op oppervlaktewateren. Er wordt verwacht dat de voorgenomen wijziging binnen het plangebied geen negatief effect heeft op de libellen.

Vissen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Effecten van de ingreep op de soortgroep vissen zijn hierdoor uitgesloten.

Vogels

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn. Werkzaamheden in en in de omgeving van broedplaatsen tijdens de broedtijd (15 maart – 15 juli) zullen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Versturende werkzaamheden in deze periode zijn dan ook niet toegestaan. Indien broedvogels binnen het broedseizoen worden verstoord, wordt wettelijk gezien geen ontheffing verleend. Buiten het broedseizoen kan wel ontheffing worden verleend. Versturende werkzaamheden dienen hierdoor buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Tijdens het onderzoek zijn geen soorten waargenomen die op de Rode lijst vermeldt staan.

Planten

Het plangebied bevat geen beschermde plantensoorten. De voorgenomen ingreep heeft dan ook geen negatief effect op de instandhouding van beschermde plantensoorten.

Overige beschermde soorten

Omdat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen, is het niet nodig deze soorten in een eventuele ontheffingsaanvraag op te nemen.

3 Conclusie en aanbevelingen

Het natuuronderzoek is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek aan het plangebied. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

3.1 Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Flora- en faunawet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?*
2. *Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
3. *Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*
4. *Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. De omgeving kenmerkt zich door het bosrijke karakter. De biotoop ter plaatse bestaat uit weilanden. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de wijzigingen binnen het plangebied, dient geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

3.2 Vrijstellingen en ontheffingen

Uitvoering van de werkzaamheden zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als

ruimtelijk ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Er zijn geen categorie 2 en 3 soorten aangetroffen of te verwachten. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft altijd geldig.

3.3 Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende versturende werkzaamheden (slopen) buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.



Literatuur

- Besluit inwerkingtreding Flora- en faunawet.
Vastgesteld d.d. 12 december 2001. Staatscourant 2001, nr. 656.
- Broekhuizen, S., Hoekstra, B., Laar, van, V., Smeenk, C. & Thissen, J.B.M., 1992
Atlas van de Nederlandse zoogdieren. Stichting uitgeverij van de KNNV, Utrecht.
- Europese Gemeenschappen,
Richtlijn no 92/409 inzake het behoud van de vogelstand. Brussel, 1979.
- Europese Gemeenschappen,
Richtlijn no 92/43 inzake instandhouding van de natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna. Brussel, 1992.
- Flora- en faunawet.
Vastgesteld d.d. 25 mei 1998 Staatsblad d.d. 14 juli 1998, nr. 402.
- Hollander, H., & Geest, van der, P., 1994.
Rode-Lijst van bedreigde zoogdieren in Nederland.
Red data book of threatened mammals in the Netherlands. Vereniging voor Zoogkunde en Zoogdierbescherming, Utrecht.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Ministerie van Volkshuisvesting.
Ruimtelijke Ordening en milieu, 2004. Nota Ruimte.
- De Nederlandse libellen, Nederlandse Fauna, deel 4
Nationaal historisch museum, KNNV uitgeverij (2002)
- Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ)

- <http://www.brabant.nl>
- <http://www.vogelbescherming.nl>

Bijlage 7: verzoek om vrijstelling voor het uitvoeren van bodemonderzoek

Formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek'

GEGEVENS BOUWLOCATIE	
Adres	Pater Visserlaan 13
Postcode en plaats	5464 RB Veghel
Kadastrale gegevens	gemeente: Veghel nummer: L sectie: 415g
Naam eigenaar	P.E.J. Daandels
Adres eigenaar	Pater Visserlaan 12
Postcode en plaats	5464 RB Veghel
Telefoonnummer	0413 - 367711
Kwaliteitsklasse volgens bodemkwaliteitskaart (ontgravingenkaart)	☒ schoon ☐ wonen ☐ industrie
Wat is het huidige gebruik van de locatie?	Wonen; agrarisch
Wat is het voormalig gebruik van de locatie?	wonen; Agrarisch
Wat is het toekomstig gebruik van de locatie?	hippische onderneming
Is op de locatie sprake van een geval van bodemverontreiniging waarvoor de provincie het bevoegd gezag is?	☒ geen Wbb locatie (of niet-ernstig) ☐ Wbb locatie (ernstig), Wbb-code: ☐ onbekend
Is er op de locatie een bedrijf gevestigd (geweest)?	☒ nee ☐ ja, namelijk ☐ onbekend
Is/zijn er op de locatie gedempte sloten aanwezig?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Zijn er op de locatie opslagtanks en/of leidingen voor vloeibare brandstof aanwezig (geweest)?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Hebben er calamiteiten, morsingen of lekkages van vloeistoffen plaats gevonden?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Is de locatie in het verleden opgehoogd?	☒ nee ☐ ja, met zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Zijn er opstallen met asbesthoudend materiaal aanwezig of gesloopt of is er in het verleden asbesthoudend materiaal aanwezig geweest?	☐ nee ☒ ja, zo ja, dan locatie aangeven op tekening ☐ onbekend
Is op de locatie bodemonderzoek verricht?	☒ nee ☐ ja, zo ja, dan bodemonderzoek bijvoegen

	☐ onbekend
Is er asbestverdacht materiaal waarneembaar op het maaiveld?	☒ nee ☐ ja, namelijk
Vinden er op naastgelegen percelen activiteiten plaats (of hebben plaatsgevonden) die tot bodemverontreiniging op de herkomstlocatie kunnen leiden?	☒ nee ☐ ja, namelijk ☐ onbekend
Is er andere informatie beschikbaar met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging?	☒ nee ☐ ja, namelijk

Eventuele opmerking(en)

.....

...

.....

...

.....

...

.....

...

.....

...

Ondertekening initiatiefnemer

Naam:

.....

.....

Plaats:

.....

.....

Datum:

Handtekening:

.....

.....

Bijlage 8: Advies waterschap en provincie Noord-Brabant

Volgt

Bijlage 9: NIBM-tool

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		108
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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		

Implementatie van Standaard RekenMethode 1 op basis van de worst-case benadering

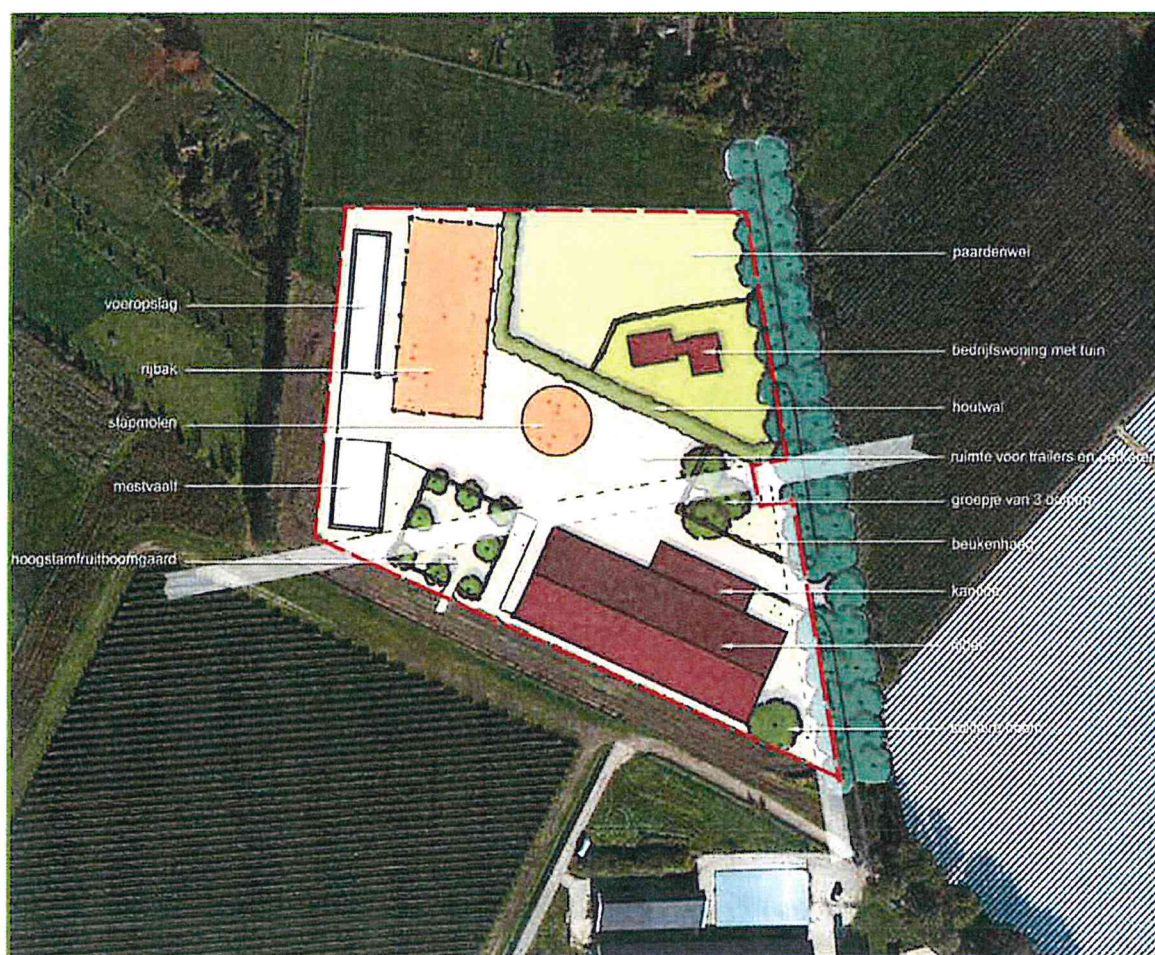
Type gegevens		NO ₂	PM ₁₀
Weggegevens	Breedte van de ontsluitingsweg	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegrand	5	5
	Afstand van het rekenpunt tot de wegas	7,5	7,5
	rekenparameter a	0,000488	0,000488
	rekenparameter b	-0,0308	-0,0308
	rekenparameter c	0,59	0,59
	verdunningsfactor	0,38645	0,38645
Autonoom verkeer	Aantal voertuigbewegingen	7800	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0%	nvt
Extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	108	108
	Percentage vrachtverkeer	10%	10%
Autonoom + extra verkeer	Aantal voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7908	nvt
	Percentage vrachtverkeer	0,1%	nvt
Emissiefactoren NO _x en PM ₁₀ (gram/km)	Licht verkeer	0,47	0,05
	Vrachtverkeer	14,28	0,34
Emissies NO _x en PM ₁₀ (microgram/m/s)	Autonoom	42,87	nvt
	Extra verkeer	2,32	0,10
	Autonoom + Extra verkeer	45,19	nvt
Fractie direct uitgestoten NO ₂	Licht verkeer	0,27	nvt
	Vrachtverkeer	0,05	nvt
Gemiddelde fractie direct uitgestoten NO ₂	Autonoom	0,275	nvt
	Extra verkeer	0,104	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	0,266	nvt
Overige invoergegevens	Bomenfactor	1,5	1,5
	Regiofactor meteorologie	1,05	1,05
Parameters	B	0,6	0,6
	K	100	100
Jaargemiddelde bijdrage NO _x	Autonoom	16,2	nvt
	Autonoom + Extra verkeer	17,1	nvt
Locatiespecifieke achtergrondconcentraties	Jaargemiddelde in µg NO ₂ /m ³	33,6	nvt
	Jaargemiddelde in µg O ₃ /m ³	39,6	nvt
Jaargemiddelde NO ₂ concentraties	Totaal autonoom jaargemiddelde in µg/m ³	40,5	nvt
	Bijdrage autonome verkeer in µg/m ³	6,94	nvt
	Bijdrage autonome+extra verkeer in µg/m ³	7,18	nvt
	Maximale bijdrage extra verkeer in µg/m ³	0,24	0,04

Bijlage 10: Planschaderisicoanalyse

Planschaderisicoanalyse

Pater Visserlaan 13

5464 RB Veghel



DLV Makelaardij BV • Postbus 511, 5400 AM Uden • T 0413 – 33 68 50 • F 0413 – 33 68 51 • www.dlv.nl
Bezoekadres: Oostwijk 5, 5406 XT Uden • KvK Brabant 09097968 • Rabobank 12.97.59.562

Op alle opdrachten en diensten van DLV Makelaardij BV zijn van toepassing de voorwaarden van de VBO Makelaar, zoals onder nr. 40411735 gedeponeerd bij KvK te 's Gravenhage.

Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals deze zijn gedeponeerd bij de KvK.
DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, DLV Rundvee Advies BV, DLV Makelaardij BV en DLV Intensief Advies BV zijn dochterondernemingen van DLV Dier Groep BV

Object

Partiële herziening van het bestemmingsplan, ter plaatse van de Pater Visserlaan 13 te Veghel ten behoeve van het wijzigen van een bestemming van woondoeleinden naar agrarisch met de nadere aanduiding bouwvlak.

Opdrachtgever

Stal Daandels
Pater Visserlaan 12
5464 RB Veghel

Deskundige

De heer E. Petit
DLV Makelaardij BV
Postbus 511
5400 AM UDEN
Tel: 06-53420909
E-mail: e.petit@dlv.nl

Lid van

VBO, sectie agrarisch

Register

SCVM-geregistreerd Makelaar/Taxateur Agrarische Register Onroerende Zaken te Den Haag op 26 juli 2011 onder nummer 11A1511SCVM

Locatie

Pater Visserlaan 13 Veghel, gemeente Veghel

Kadastraal

Gemeente Veghel
Sectie L, nummer 4159

Datum opname

26 augustus 2014

Datum rapport

16 oktober 2014

Geraadpleegde informatie

Initiatiefnemer, adviseur (K. Weren, Exitus), Ruimtelijke onderbouwing (Exitus), kadaster, bestemmingsplan

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Reikwijdte	6
3. Beschrijving plangebied en naaste omgeving op hoofdlijnen	7
4. Planologische situatie.....	11
5. Planologische wijziging	15
5.1. Bedrijfsgebouwen	16
5.2. Bedrijfswoningen	16
5.3. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen.....	17
5.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak.....	17
5.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak.....	18
6. Beoordeling in het kader ex artikel 6.1 Wro	20
7. Overwegingen met betrekking tot artikel 6.1 Wro.....	22
8. Vergelijking tussen de planologische regimes	23
8.1. Huidig regime maximaal ingevuld	23
8.2. Nieuw planologisch regime maximaal ingevuld	23
8.3. Planologische vergelijking.....	24
9. Bepaling van eventuele schade	25
10. Conclusie	30
11. Uitsluitingen	31

1. Inleiding

De heer P. Daandels en mevrouw Y. Daandels, hierna te noemen initiatiefnemers wonen aan de Pater Visserlaan 12 te Veghel. Hier exploiteren initiatiefnemers een varkenshouderij met in de omgeving van deze inrichting 26 hectare grond. Initiatiefnemer, zijn vrouw en twee van de vier kinderen zijn actief in de paardensport, acteren op hoog niveau.

Initiatiefnemers merken in de markt dat er behoefte is aan goede paarden. Getalenteerde ruiters zijn de potentiële klanten. Verder zijn er ook ruiters met jonge paarden die door derden ingereden moeten worden, zadelmak gemaakt moeten worden. Ondanks de minder goede economische tijden is er een groeiende behoefte aan goede sportpaarden. Met name uit netwerkcontacten tijdens wedstrijden komt deze behoefte tot uiting. Op nationale en internationale veilingen blijkt tevens dat de opbrengst van goede sportpaarden nog steeds toeneemt.

Initiatiefnemers willen hun gezamenlijke passie voor de paardenhouderij gebruiken om een eigen onderneming in de vorm van trainings- annex handelsstal te gaan exploiteren. Ook de opfok van paarden van derden wordt in de bedrijfsvoering opgenomen. Dochter heeft Helicon MBO afgerond en volgt momenteel de opleiding bedrijfskunde en agribusiness aan de HAS.

De oudste dochter gaat de onderneming runnen, onder mede verantwoordelijkheid van beide ouders. De locatie aan de Pater Visserlaan 13 is hiervoor perfect. Het is de naastgelegen locatie van de varkenshouderij met 26 hectare grond. Deze gronden kunnen ook ingezet worden in de hippische onderneming.

Onderhavig perceel is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel. De locatie heeft de bestemming Wonen met gebiedsaanduiding verwevingsgebied 1, dagrecreatie en radar met de dubbelbestemming Riool en Waarde – Archeologie 4 alsmede de bestemming Agrarisch met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en de gebiedsaanduiding verwevingsgebied 1, dagrecreatie en radar.

Het oprichten van de gebouwen ten behoeve van de hippische onderneming/ agrarisch verwant bedrijf/ gebruiksgericte paardenhouderij is strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

Echter op grond van artikel 26.4.2 mag de bestemming Wonen worden gewijzigd in de bestemming (verwant) 'agrarisch' met aanduiding 'bouwvlak'. Burgemeester en wethouders kunnen hiertoe beslissen teneinde de omschakeling naar een (overig) agrarisch bedrijf annex gebruiksgericte paardenhouderij toe te staan.

Deze herziening van het bestemmingsplan wordt meegenomen in het Ontwikkelplan Buitengebied. Hierin zijn alle ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente opgenomen

Een herziening van het bestemmingsplan, zoals bovenstaand omschreven is, kan planschade met zich meebrengen.

Alvorens medewerking wordt verleend, wil de gemeente Veghel inzichtelijk hebben of er planschade te verwachten valt. Daarom is het noodzakelijk dat er door een gespecialiseerd bureau een planschaderisicoanalyse opgesteld wordt met betrekking tot mogelijk optredende planschade ex artikel 6.1 Wro, als gevolg van de bestemmingswijziging van het onderhavige perceel in het buitengebied van gemeente Veghel. Ondergetekende heeft op 26 augustus 2014 de locatie bezocht en overleg gevoerd met de opdrachtgever om inzicht te krijgen in de bestaande en nieuwe situatie.

De volgende informatiebronnen zijn geraadpleegd:

- Kadastrale gegevens.
- Bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel.
- Ruimtelijke onderbouwing Pater Visserlaan 13 te Veghel (Exitus).

Vervolgens zijn het plangebied, de belendende gebouwen en de nabije omgeving bekeken en vastgelegd door middel van een fotorapportage. Dit rapport heeft tot doel het risico op planschade en de eventuele omvang inzichtelijk te maken.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google-Earth)

2. Reikwijdte

Met betrekking tot dit advies wordt het volgende opgemerkt:

- Er is volstaan met een opname van de situatie vanaf genoemd perceel, de Pater Visserlaan en de Zandkuilen.
- Er is niet gesproken met omwonenden of andere mogelijke belanghebbenden. Tevens zijn hun onroerende zaken niet van binnen geïnspecteerd.
- Er is geen kennis genomen van argumenten, die wellicht door een belanghebbende zouden kunnen worden aangevoerd en die mogelijk zouden kunnen leiden tot andere conclusies.
- Verder is ook niet vanuit de omliggende percelen gekeken naar het plangebied. Wel is de situatie vanaf de openbare wegen bekeken en vanaf plattegronden c.q. kaarten.
- Er is gewerkt met kadastrale kaarten, plantekening met plattegrond van de plansituatie en het bestemmingsplan.
- Het advies heeft derhalve niet meer dan een indicatief karakter.

3. Beschrijving plangebied en naaste omgeving op hoofdlijnen

Pater Visserstraat 13 te Veghel is gelegen binnen het buitengebied van Veghel ten noordoosten van Veghel en zuidwesten van Uden. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie L, nummer 4159.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (bron: Google-Earth)

Het plangebied ligt in een overwegend agrarisch gebied. Ter plaatse van het plangebied bestaat de omgeving afwisselend uit enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven. De omliggende bedrijven bestaan voornamelijk uit intensieve veehouderijen. Het plangebied bestaat momenteel uit enkele paardenweides, een burgerwoning en enkele bijgebouwen.

Deze woning heeft dan ook de woonbestemming en heeft een oppervlakte van 190 m². Inmiddels is het bijgebouw achter de woning gekoppeld aan deze woning.

De overige bijgebouwen zijn thans in gebruik als opslagruimte en bevatten een oppervlakte van 120 m². Verder is de locatie ontwikkeld als een soort vestiging rondom de verharding. Deze verharding binnen de bestaande gebouwen en de inrit heeft een oppervlakte van circa 150 m².



Afbeelding 3: Fotocollage aanwezige opstallen (bron: DLV)

De initiatiefnemers, zijn voornemens om hier een trainings- annex handelsstal te realiseren, een hippische onderneming. Initiatiefnemers willen van hun gezamenlijke passie voor de paarden hun beroep maken. De activiteiten die op de locatie moeten gaan plaatsvinden, zijn het trainen en verhandelen van paarden en pony's, paarden africhten van derden en opfokken van veulens voor derden.

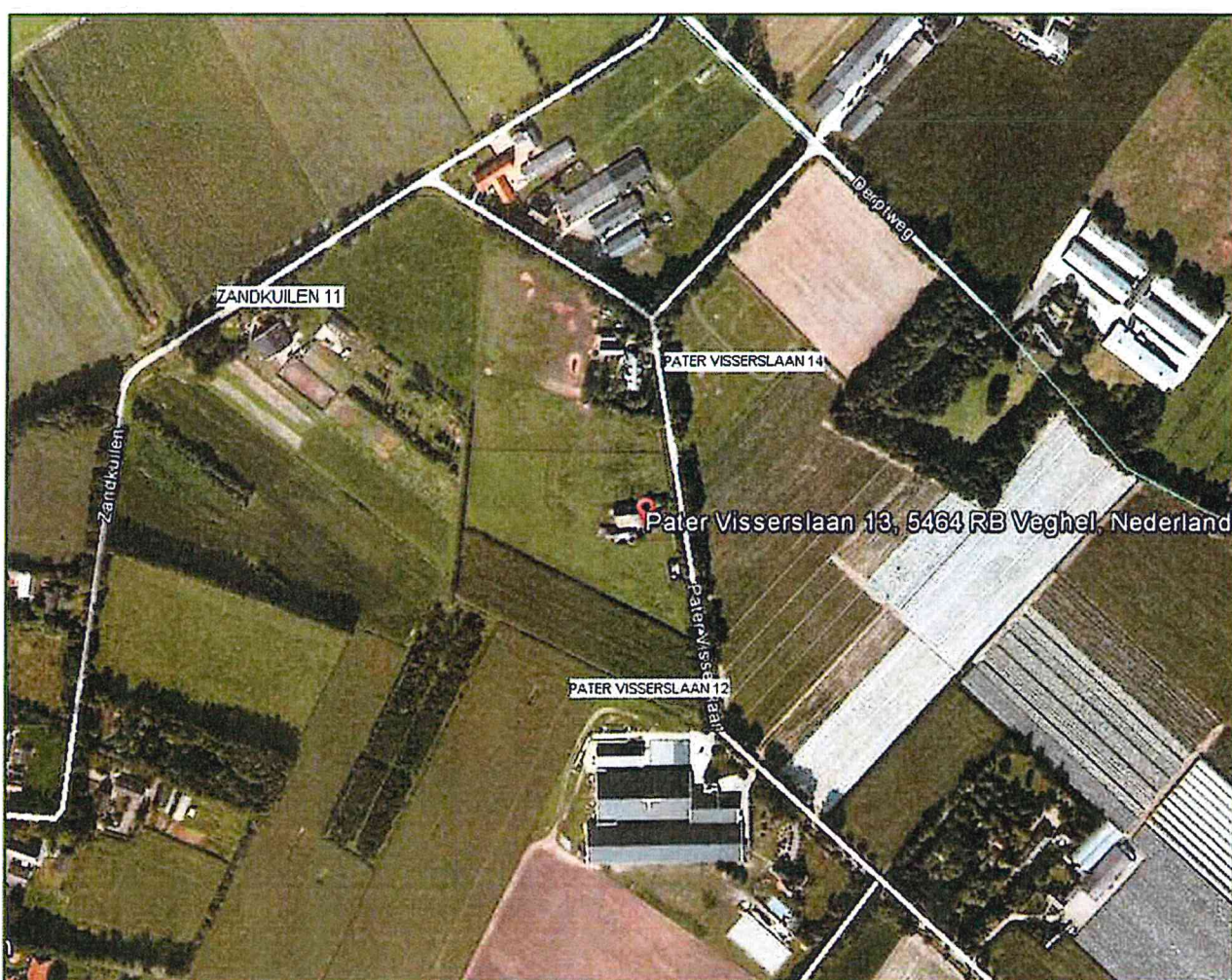
Het bedrijf krijgt een omvang van 26 individuele paardenboxen en twee loopstallen van elk 6 paarden. De maximale huisvesting is gebaseerd op 38 paarden.

De initiatiefnemers hebben het idee om een overdekte rijbak, een rijbak, een voeropslagplaats, een stapmolen alsmede een opslagplaats voor vaste mest te realiseren. De quarantainestallen worden in de bestaande stallen aan de bestaande bedrijfswoning gerealiseerd. Binnen de overdekte rijbak komt ook een ontvangstruimte met kantine, kantoor en toilet, 26 paardenboxen, twee loopstallen voor de huisvesting van 2 x 6 paarden, een wasplaats met solarium en een zadelkamer. Daarnaast zal het erf landschappelijk ingepast worden.

De ontsluiting van de onderneming aan de zuidzijde van het perceel wordt vervolgd door de parkeervoorzieningen. Dit zijn enkele parkeervoorzieningen voor degene die niet bekend zijn bij de ondernemers. De overige parkeergelegenheden zijn gesitueerd op de achterzijde van het perceel nabij de stapmolen.

Deze voorzieningen zijn voldoende om alle parkeerbehoefte van het bedrijf op te vangen waardoor geen overlast zal plaatsvinden op de Pater Visserstraat. Het bedrijf trekt nauwelijks bezoekers aan. Het betreffen hoofdzakelijk kopers van de door de ondernemers afgerichte paarden. De opfok van veulens van derden neemt drie jaar in beslag en betekent dat de eigenaren af en toe komen kijken naar hun veulens.

De hieronder omschreven objecten kunnen binnen de invloedssfeer vallen en kunnen in beginsel planschade lijden.



Afbeelding 4: Overzicht plangebied en de omliggende objecten (bron: Google-Earth/DLV)

Object gelegen aan de Pater Visserstraat 12

Het betreft hier een agrarisch bedrijf welke ten zuiden van het plangebied is gelegen. Het betreffende object is eigendom van één van de initiatiefnemers en wordt om die reden verder buiten beschouwing gelaten.

Object gelegen aan de Pater Visserstraat 14

Het betreft hier een burgerwoning welke ten noorden van het plangebied is gelegen. Op deze locatie is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig.



Afbeelding 5: Object aan de Pater Visserstraat 14 (bron: DLV)

Object gelegen aan de Zandkuilen 11

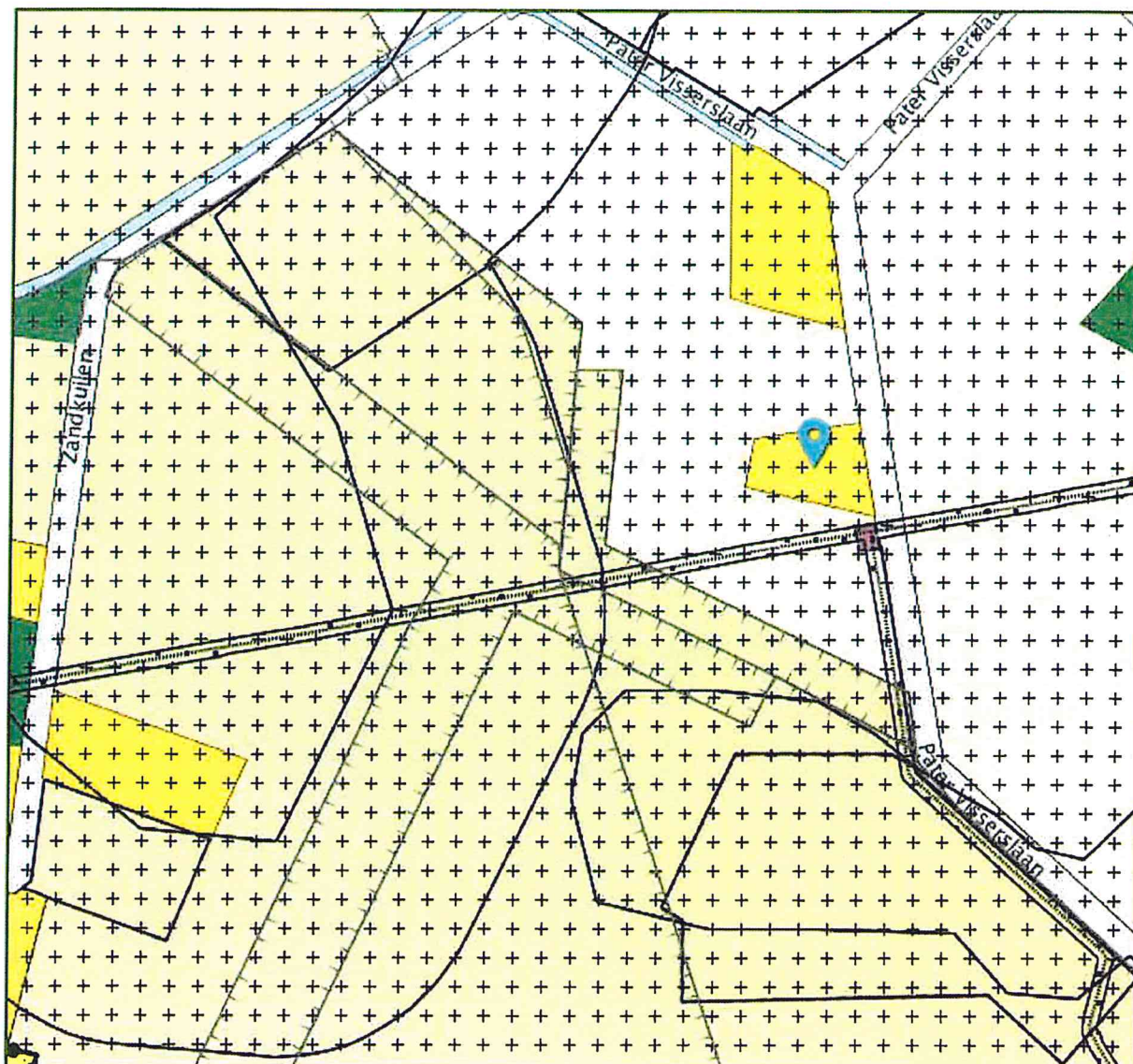
Het betreft hier een agrarisch bedrijf welke ten noordwesten van het plangebied is gelegen. Op deze locatie is een agrarische opstal met vermoedelijk een geïntegreerde bedrijfswoning aanwezig.



Afbeelding 6: Object aan de Zandkuilen 11 (bron: DLV)

4. Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 19 december 2013 door de raad van de gemeente Veghel vastgesteld. Het plangebied heeft, blijkens dit bestemmingsplan, de bestemming 'wonen' en 'agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 4' alsmede de dubbelbestemming 'leiding – riool'.



Afbeelding 7: Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Doeleindenomschrijving wonen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis

alsmede voor:

- b. het hobbymatig houden van vee

Bouwregels

Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluiten of binnen een aangegeven bouwvlak;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. de inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 - 1. indien de inhoud op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedraagt dan 600 m³, de bestaande inhoud geldt als maximaal toegestane inhoud;
 - 2. indien de woning op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m³, de gehele boerderij gebruikt mag worden als woning.

Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de woning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter;
- f. de afstand tot de bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.

Doeleindenomschrijving agrarisch

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1. omschakeling naar of hervestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel' of 'ecologische hoofdstructuur' niet is toegestaan;
 - 2. omschakeling van een agrarisch bedrijf zonder vee naar een agrarisch bedrijf met vee niet is toegestaan;
 - 3. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan.
- c. kleinschalig kamperen;
- d. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik.

Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de als 'agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. bouwwerken mogen op een aantal uitzonderingen na uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Doeleindenomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse rioolpersleiding.

Bouwregels

Op of in de 'Leiding - Riool' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de ondergrondse rioolpersleiding, tot een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

5. Planologische wijziging

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van gemeente Veghel. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 19 december 2013 door de raad van de gemeente Veghel vastgesteld. Het plangebied heeft, blijkens dit bestemmingsplan, de bestemming 'wonen' en 'agrarisch'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 4' alsmede de dubbelbestemming 'leiding – riool'.

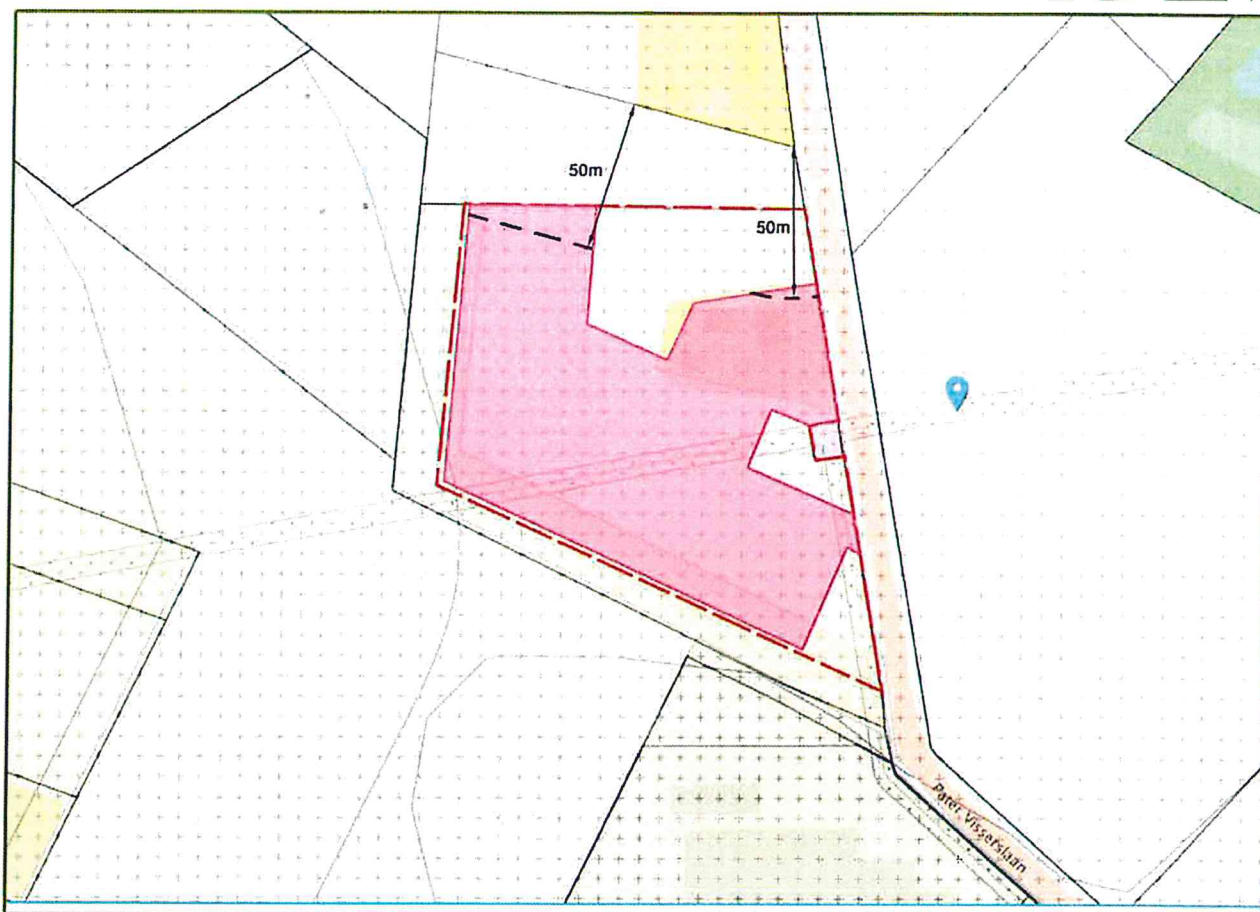
Het oprichten van de gebouwen ten behoeve van de hippische onderneming/ (overig) agrarisch bedrijf/ gebruiksgesichte paardenhouderij is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van een bestemming 'wonen' te wijzigen in een bestemming 'agrarisch' met aanduiding 'bouwvlak' teneinde de omschakeling naar een agrarisch bedrijf toe te staan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Onder de betreffende voorwaarden is onder andere een voorwaarde opgenomen dat het een intensive veehouderij of glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan en dat de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha.

Het oprichten van de gebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten voor een hippische onderneming, een overig agrarisch bedrijf/ gebruiksgesichte paardenhouderij kan middels een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Veghel worden gerealiseerd. Onderstaand is de voorgenomen inrichting weergegeven.



Afbeelding 8: Gewenste toekomstige ontwikkeling (bron: John Janssen)



Afbeelding 9: Bouwvlak et specificatie (bron: Exitus)

Op afbeelding 9 is het toekomstige bouwvlak weergegeven. Het toekomstige bouwvlak betreft het paars gearceerde gedeelte. De gebouwen ten behoeve van de huisvesting van dieren kunnen worden gerealiseerd onder de zwarte onderbroken lijn.

De toekomstige bestemming zal 'agrarisch' zijn met de nadere aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'overig agrarisch annex gebruiksgerichte paardenhouderij'.

Doeleindenomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan.
- c. een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- d. kleinschalig kamperen;
- e. het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik.

Bouwregels Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de als 'agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. bouwwerken op een aantal uitzonderingen na mogen, uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van één bedrijf toegestaan;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 10 meter;
 2. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 5 meter.

5.1. Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen (sanitaire voorzieningen e.d.), mag niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- d. bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van bestaande bebouwing.

5.2. Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat:
 1. indien de inhoud op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan al meer bedraagt dan 750 m³, de bestaande inhoud geldt als maximaal toegestane inhoud;
 2. indien de bedrijfswoning op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 750 m³, de gehele boerderij gebruikt mag worden als bedrijfswoning.

5.3. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 meter;
- f. de afstand tot de bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. vrijstaande- en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

5.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van torensilos en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

5.5. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

Samengevat

Middels een partiële herziening wordt de gemeente Veghel verzocht om een wijziging van het vigerende bestemming ter plaatse. Hierdoor wordt het oprichten van de gebouwen ten behoeve van de hippische onderneming/ overig agrarisch bedrijf/ gebruiksgericte paardenhouderij mogelijk gemaakt.

Binnen het plangebied kunnen straks planologisch bedrijfsopstallen worden aangetroffen met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Daarnaast kan er

een bedrijfswoning van maximaal 750 m³ met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter worden aangetroffen. Daarnaast kan er een bijgebouw worden aangetroffen met een maximale oppervlakte van 100 m² met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

6. Beoordeling in het kader ex artikel 6.1 Wro

Uitgangspunt voor het advies planschaderisicoanalyse is de jurisprudentie, die is gevormd over de toepassing van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kennen burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, als gevolg van een hieronder genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Hierbij dient een normaal maatschappelijk risico in acht genomen te worden, waarbij de schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft:

- schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte, gelijk aan tenminste twee procent van het inkomen, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte, gelijk aan tenminste twee procent van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Een oorzaak als hierboven bedoeld:

- een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6 Wro, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 Wro;
- een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro, eerste lid, onder a, b en d;
- een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 Wro, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 Wro, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder f, artikel 2.11, derde lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een Koninklijk Besluit als bedoeld in artikel 10.4 Wro.

De criteria voor de toekenning van een tegemoetkoming van de planschade zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt, dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade in geval van bijvoorbeeld:

- het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing;
- het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid;
- een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf (bijv. een kas die in de schaduw komt te staan);

- een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast);
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak, veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

7. Overwegingen met betrekking tot artikel 6.1 Wro

Aansluitend op het gestelde in hoofdstuk 5 'Beoordeling in het kader ex artikel 6.1 Wro' kan, nadat een besluit ex artikel 6.1 Wro of een wijziging van het bestemmingsplan in werking is getreden, op een verzoek om een tegemoetkoming in de te leiden planschade, door burgemeester en wethouders worden beslist.

Bij die beslissing kan in beginsel worden vastgesteld dat:

- de eventuele schade, in casu waardevermindering van de omliggende percelen, het rechtstreekse gevolg is van de uitbreiding van het bouwperceel;
- deze schade niet of niet geheel ten laste van de verzoeker dient te blijven;
- er eventueel sprake is van verjaring;
- de schade het normaal maatschappelijk risico van tenminste 2% al dan niet overschrijdt.

Vervolgens dient te worden nagegaan of de verzoeker ten opzichte van de bepalingen van het 'oude bestemmingsplan' in een nadeliger positie is komen te verkeren en of er zich bij een nadeligere positie daadwerkelijk waardevermindering voordoet.

Tenslotte dient te worden nagegaan of die waardevermindering op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt. In dit kader zal dan tevens onderzocht worden of er eventueel sprake is van enige voordeelverrekening.

Met nadruk wijzen wij op de omstandigheid, dat artikel 6.1 Wro geen betrekking heeft op feitelijke veranderingen van de situatie, maar louter op de planologische mutaties. Het vereiste causale verband achten wij bij het onderhavige plangebied aanwezig, omdat een planologische mutatie noodzakelijk is. Onder het vigerende bestemmingsplan is het huidige gebruik niet zonder meer toegestaan.

Bij de planologische vergelijking dient de 'oude bestemming' vergeleken te worden, welke maximaal is ingevuld op een dergelijke wijze, dat de omgeving zo zwaar mogelijk wordt beïnvloed (huidige planologische regime) en hetgeen op basis van de procedure ex artikel 3.6 Wro maximaal mogelijk zal worden.

8. Vergelijking tussen de planologische regimes

8.1. Huidig regime maximaal ingevuld

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is binnen het plangebied het volgende mogelijk:

- het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- het hobbymatig houden van vee;
- agrarisch grondgebruik.

Met betrekking tot bebouwing is het volgende mogelijk:

- 1 woning met een inhoud van maximaal 600 m³, met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.) met een maximale hoogte van 2,5 meter;
- tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen;
- erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,5 meter.

8.2. Nieuw planologisch regime maximaal ingevuld

Op grond van de voorgenomen partiële herziening van het bestemmingsplan is binnen het plangebied in de toekomst het volgende mogelijk:

- agrarisch grondgebruik;
- een hippische onderneming;
- een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- het wonen in een bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met een beroep aan huis;
- extensief dagrecreatief medegebruik.

Met betrekking tot bebouwing is het volgende mogelijk:

- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 10 meter;
 - de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 5 meter.
- bedrijfsgebouwen met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- 1 bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 750 m³, met een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;

- torensilo's en warmtebuffers met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- erf- en terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

8.3. Planologische vergelijking

Als we de huidige situatie vergelijken met de toekomstige situatie komen we tot onderstaande vergelijking.

Huidige bestemming

Vigerende bestemming van het plangebied is 'wonen' en 'agrarisch'.

Samengevat kan binnen het vigerende bestemmingsplan bij een maximale invulling van de mogelijkheden een woning van 600 m³ worden aangetroffen met een maximale bouwhoogte van 10 meter en bijgebouwen, tot maximaal 100 m², met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Op het overige gedeelte van het perceel zijn de gangbare agrarische bewerkingen en activiteiten toegestaan. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal respectievelijk 1,5 meter bedragen.

Toekomstige bestemming

Vigerende bestemming wordt 'agrarisch' met nadere aanduiding 'bouwblok' en 'gebruiksgerichte paardenhouderij'.

Samengevat kan er binnen het toekomstige bestemmingsplan bij een maximale invulling van de mogelijkheden een bedrijfswoning van 750 m³, met een maximale bouwhoogte van 10 meter worden aangetroffen. Daarnaast kunnen er bijgebouwen tot maximaal 100 m² worden aangetroffen met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Binnen het gehele bouwvlak kunnen er bedrijfsgebouwen worden aangetroffen met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

9. Bepaling van eventuele schade

Aangezien in deze situatie sprake is van een planologische mutatie zouden alle in hoofdstuk 3 genoemde percelen eventueel schade kunnen ondervinden. De zogenaamde planschadegevoelige objecten worden hieronder beoordeeld.

Eerst worden de zogenaamde overige factoren behandeld.

Overige factoren planschade

Hieronder worden de volgende factoren geanalyseerd, welke eventueel planschade tot gevolg kunnen hebben:

- Een algemene verslechtering door onevenredige toename van de gebruiksiintensiteit.
- Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid.
- De uit een planologische mutatie voortvloeiende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast).
- Een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf.
- Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak, veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Het is de verwachting, dat er geen onevenredige toename van de gebruiksiintensiteit zal plaatsvinden door de gewenste ontwikkelingen op de locatie Pater Visserlaan 13. Indien de locatie volledig als manege geëxploiteerd zou worden, zou dit anders liggen, dan is er sprake van circa 3-4 verkeersbewegingen per box. Gelet op het feit dat het in hoofdzaak om fokkerij activiteiten zal gaan, is daar geen sprake van. Hierdoor is een onevenredige toename van de gebruiksiintensiteit te verwachten. Het is dan ook niet aannemelijk dat hieromtrent planschade zal ontstaan welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Het plangebied is en blijft ontsloten via de Pater Visserlaan. De Pater Visserlaan is een landweg, welke relatief smal is voor het hedendaagse agrarische gebruik, maar voor het huidige en toekomstige gebruik van het object aan de Pater Visserlaan meer dan voldoende capaciteit biedt. Hierdoor mag redelijkerwijs verwacht worden, dat er geen aantoonbare verslechtering zal optreden. Parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor is een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid niet te verwachten. Het is dan ook niet aannemelijk dat hieromtrent planschade zal ontstaan welke voor vergoeding in aanmerking komt.



Afbeelding 10: Pater Visserlaan (bron: DLV)

Met betrekking tot de eventuele uit een planologische mutatie, van het object aan de Pater Visserlaan 13, voortvloeiende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast) op omliggende burgerwoningen en vice versa is er gekeken naar de milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. 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:

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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van een hippische onderneming mogelijk gemaakt. In de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn ten aanzien van een paardenhouderij/paardenfokkerij richtafstanden opgenomen ten aanzien van geluid, geur, fijn stof en gevaar. Als binnen deze afstanden gevoelige objecten gelegen zijn, veroorzaakt de paardenhouderij hinder aan deze gevoelige objecten en zullen maatregelen getroffen moeten worden deze hinder te beperken.

De VNG handreiking geeft aan, dat er voor geluid en stof een minimale afstand in acht genomen dient te worden tot aan een gevoelig object van minimaal 30 meter. Met betrekking tot geur geldt er een minimale afstand tot aan een gevoelig object van minimaal

50 meter. Het dichtstbijzijnde gevoelige object, ligt ten noorden van de locatie op circa 68 meter van het dichtstbijzijnde punt van het bouwblok. Het bestemmingsvlak behorende bij het dichtstbijzijnde gevoelige object, ligt ten noorden van de locatie op circa 50 meter van het dichtstbijzijnde punt van het toekomstige bouwblok waarbinnen bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van dieren is toegestaan.. Aan de minimale afstanden kan worden voldaan.

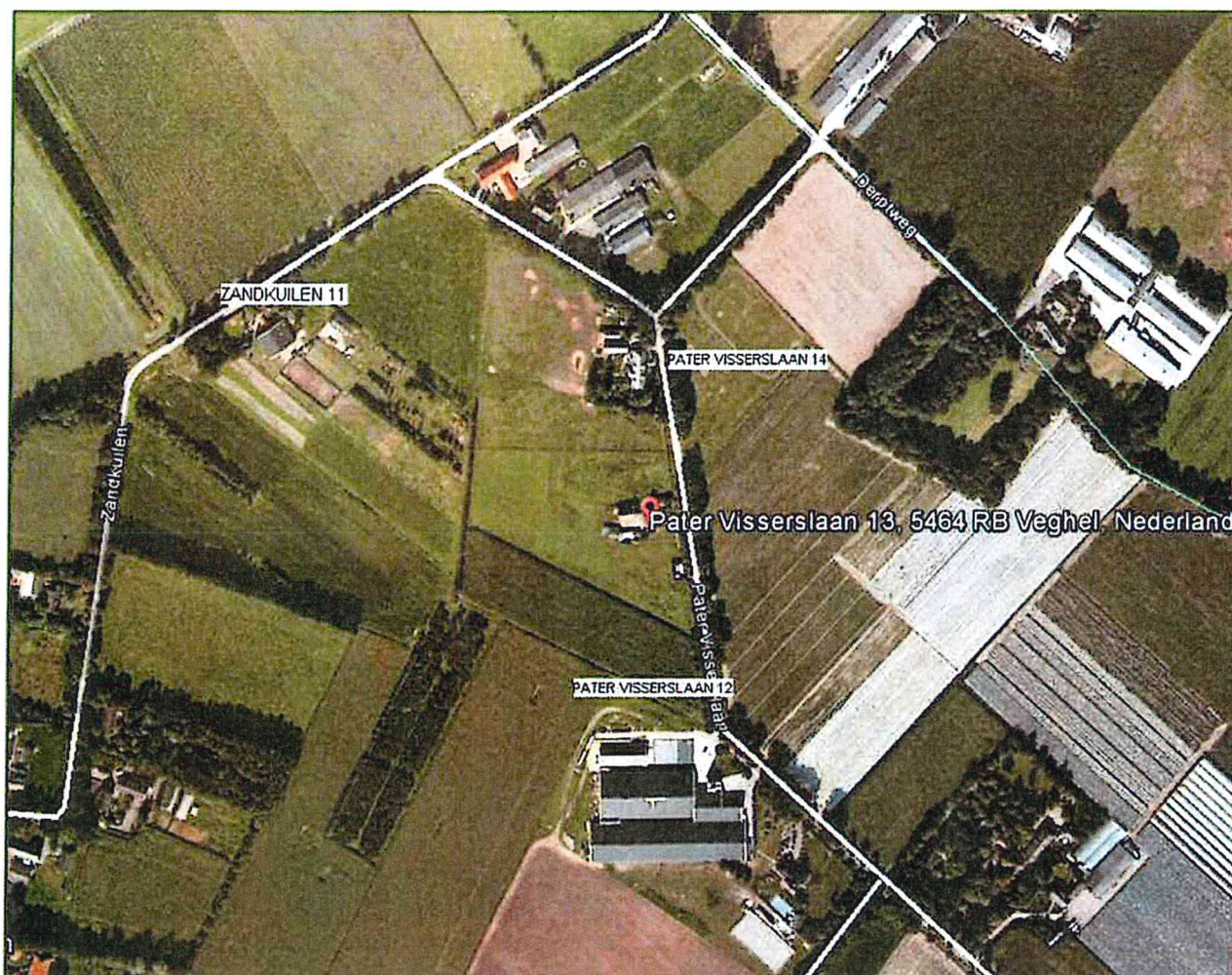
Gelet op het feit dat aan alle minimale afstanden kan worden voldaan is er dan ook geen verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast) te verwachten voor de directe omgeving. Het is dan ook niet aannemelijk dat hieromtrent planschade zal ontstaan welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Ten aanzien van de mogelijke beperking tot uitoefening van een beroep of een bedrijf is er gekeken naar het object aan de Zandkuilen 11 en aan de Pater Visserlaan 12. Het bedrijf aan de Pater Visserlaan 12 betreft het varkensbedrijf van één van de initiatiefnemers, gelegen op een afstand van 140 meter. Dit bedrijf wordt verder dan ook buiten beschouwing gelaten.

Het agrarische bedrijf aan de Zandkuilen 11 betreft een grondgebonden bedrijf op een afstand van 80 meter. De VNG handreiking geeft aan, dat er voor geluid en stof een minimale afstand in acht genomen dient te worden tot aan een gevoelig object van minimaal 30 meter. Met betrekking tot geur geldt er een minimale afstand tot aan een gevoelig object van minimaal 50 meter. Door de voorgenomen herbestemming van de woning tot agrarische bedrijfswoning wordt er juist een geurgevoelig object verwijderd. Op geen van de locaties is er sprake van een eventuele beperking tot uitoefening van een beroep of bedrijf. Het is dan ook niet aannemelijk dat hieromtrent planschade zal ontstaan welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Betreffende een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak, veroorzaakt door omgevingsverslechtering, zijn bestemmingen, afstanden en milieuomstandigheden belangrijk. Voor deze factor geldt, dat de locatie en omgeving gelegen zijn binnen het buitengebied, waar je verspreid liggende bebouwing, wisselende bestemmingen en functies mag verwachten en dat de afstanden tot omliggende objecten voldoende groot geacht worden, zodat er geen verslechtering van de situeringswaarde optreedt. Hieromtrent is dan ook geen planschade te verwachten, welke voor vergoeding in aanmerking komt.

Objecten die gevoelig kunnen zijn voor uitzichtschade of aantasting privacy



Afbeelding 11: Overzicht plangebied en de omliggende objecten (bron: Google-Earth/DLV)

Object gelegen aan de Pater Visserslaan 12

Het betreft hier een agrarisch bedrijf, welke ten zuiden van het plangebied is gelegen. Het betreffende object is eigendom van één van de initiatiefnemers en wordt om die reden verder buiten beschouwing gelaten.

Object gelegen aan de Pater Visserslaan 14

Het betreft hier een burgerwoning welke ten noorden van het plangebied is gelegen. Op deze locatie is een vrijstaande woning met bijgebouwen aanwezig. De woning en de tuin zijn volledig oost en west gericht. Momenteel wordt ieder zicht op het plangebied ontnomen door eigen erfbeplanting.



Afbeelding 12: Object aan de Pater Visserslaan 14 en vanaf het plangebied (bron: DLV)

Gelet op de afstand en de ligging is het onwaarschijnlijk dat door de beoogde bestemmingswijziging betreffende dit object uitzichtschade of aantasting van de privacy optreedt. Het is dan ook niet aannemelijk dat er planschade, welke voor vergoeding in aanmerking komt, zal ontstaan betreffende dit object.

Object, gelegen aan de Zandkuilen 11

Het betreft hier een agrarisch bedrijf, welke ten noordwesten van het plangebied is gelegen. Op deze locatie is een agrarische opstal met vermoedelijk een geïntegreerde bedrijfswoning aanwezig. De woning en de tuin zijn volledig noord en west gericht. Momenteel wordt ieder zicht op het plangebied ontnomen door eigen bebouwing en erfbeplanting.



Afbeelding 13: Object aan de Zandkuilen 11 en vanaf het plangebied (bron: DLV)

Gelet op de afstand en de ligging is het onwaarschijnlijk dat door de beoogde bestemmingswijziging en daarmee samenhangende legalisering van het huidige gebruik en verruiming van de verblijfs- en bebouwingsmogelijkheden, betreffende dit object uitzichtschade of aantasting van de privacy optreedt. Het is dan ook niet aannemelijk dat er planschade, welke voor vergoeding in aanmerking komt, zal ontstaan betreffende dit object.

10. Conclusie

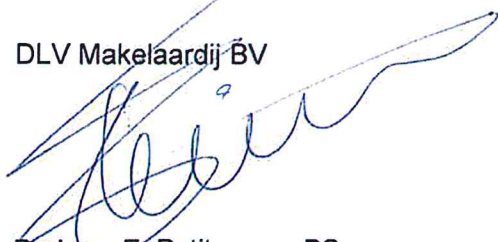
Samenvattend kan gesteld worden, dat er ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging naar alle waarschijnlijkheid aangenomen kan worden, dat er geen planschade ex artikel 6.1 Wro zal ontstaan, welke voor vergoeding in aanmerking komt, als gevolg van een beoogde bestemmingswijziging en de daarmee samenhangende oprichting van een paardenhouderij/paardenfokkerij in het buitengebied van gemeente Veghel.

11. Uitsluitingen

De vorenstaande bevindingen moeten als indicatief worden aangemerkt, omdat geen volledige opname van de belendende objecten in de omgeving kon worden uitgevoerd. Het advies betreft dan ook een risicoanalyse, waarbij het geenszins is uitgesloten, dat een volledige planschadebeoordeling door de schadebeoordelingscommissie tot andere uitkomsten zal leiden. De kans, dat door middel van een ingediend verzoek op grond van gereede argumenten toch schade wordt aangetoond, wordt klein geacht vanwege de huidige situatie, de afstand(en) tot het plangebied en de ligging van de objecten.

DLV Makelaardij BV aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit advies geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

DLV Makelaardij BV



De heer E. Petit

BSc.

Register Makelaar / Taxateur Agrarisch & Landelijk Vastgoed