TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN
'SCHOOT 16-19'

Ex artikel 3.1 Wro

t.b.v. de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'

Status	: Ontwerp
Datum	: 4 april 2012
Naam opdrachtgever	: De heer G.J.F.M. Coppens
Adres opdrachtgever	: Schoot 16 5504 ND Veldhoven
Opdracht is verstrekt aan	: Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer	: Kerkstraat 2 6095 BE Baexem
De opdracht is uitgevoerd door	: ing. J.J.T. van Selst

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING 5

2.1 Ligging plangebied 5

2.2 Beoogde planontwikkeling 7

2.3 Ruimtelijke effecten 9

3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE 11

3.1 Rijksbeleid 11

3.2 Provinciaal beleid 12

3.2.1 Structuurvisie RO 12

3.2.2 Verordening Ruimte 13

3.3 Regionaal beleid 14

3.3.1 Reconstructieplan Boven-Dommel 14

3.3.2 Luchtvaartverkeerszone- (in relatie tot IHCS) 15

3.4 Gemeentelijk beleid 15

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan 15

3.4.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven 16

3.4.3 Structuurvisie Zilverackers 16

3.4.4 Beleidsregel bluswatervoorziening 17

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN 18

4.1 Bodem 18

4.2 Geluid 18

4.3 Milieuzonering 19

4.4 Luchtkwaliteit 20

4.5 Externe veiligheid 21

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN 22

5.1 Archeologie 22

5.2 Kabels en leidingen 23

5.3 Verkeer en parkeren 24

5.4 Waterhuishouding 24

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding 24

5.4.2 Provinciaal beleid 24

5.5 Natuur en landschap 26

5.5.1 Natura 2000 26

5.5.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS) 26

5.5.3 Landschappelijke inpassing 27

5.6 Flora en fauna 27

5.7 Duurzaamheid 28

6. UITVOERBAARHEID 29
6.1 Grondexploitatie 29
6.1.1 Algemeen 29
6.1.2 Exploitatieplan 29
6.2 Planschade 30

7. PLANSTUKKEN 31
7.1 Algemeen 31
7.2 Toelichting, regels en verbeelding 31
7.2.1 Toelichting 31
7.2.2 Regels 32
7.2.3 Verbeelding 32

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE 33
8.1 Inleiding 33
8.2 Vooroverleg 33
8.3 Inspraak 34
8.4 Formele procedure 35
8.4.1 Algemeen 35
8.4.2 Zienswijzen 35

9. BIJLAGEN 36

1. INLEIDING

Ter plaatse van de locatie Schoot 16 en Schoot 19 is het agrarisch bedrijf gevestigd van de familie Coppens (hierna ook te noemen: initiatiefnemers). Zij zijn voornemens het bestaande agrarische bedrijf aan de Schoot 19 te beëindigen en de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar de locatie Schoot 16. De bestaande bedrijfswoning aan de Schoot 19 zal samen met een gedeelte van de bedrijfsgebouwen gehandhaafd blijven. De overige bebouwing en de sleufsilo's zullen worden gesloopt. De bestemming ter plaatse van de locatie Schoot 19 zal worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Ter plaatse van de locatie Schoot 16 zal een nieuw bedrijfsgebouw opgericht worden om alle bedrijfsactiviteiten naar deze locatie te kunnen verplaatsen. Hiervoor dient het huidige gekoppelde bouwblok gewijzigd te worden.

De gemeente Veldhoven heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan onderhavige ontwikkeling, echter op de voorwaarden dat de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Schoot 19 wordt gesloopt, behoudens de gebouwen met natuurwaarden. Zowel het agrarische bouwblok als de milieuvergunning zullen door deze handelwijze op deze locatie komen te vervallen.

Daarnaast heeft de gemeente Veldhoven aangegeven, dat een bestemmingsplan opgesteld moet worden voor de locaties Schoot 16 en Schoot 19 te Veldhoven. De ontwikkelingen op beide locaties worden geregeld middels een bestemmingsplanprocedure conform art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan, bestaande uit onderhavige toelichting, bijbehorende regels en verbeelding.

In deze toelichting zullen de navolgende aspecten aan de orde komen:
- een duidelijke omschrijving van het plangebied en de begrenzing hiervan;
- een motivering van de voorgenomen ontwikkelingen in ruimtelijke en planologische zin;
- de vigerende planologische situatie en een omschrijving van de afwijking;
- toetsing aan beleidslijnen van Rijk, provincie en gemeente;
- toetsing aan de milieuaspecten bodem, akoestiek, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- toetsing aan de overige ruimtelijke aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid;
- de effecten van de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving;
- een integrale afweging van de bij het plan betrokken belangen;
- economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

In de toelichting komt vervolgens ook een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen aan de orde. Ook zullen de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. Bro bedoelde overleg beschreven worden.

De resultaten van (technische) onderzoeken die zijn verricht in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan, worden opgenomen in deze toelichting. De rapportages van de onderzoeken zijn als separate bijlagen toegevoegd.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de locatie Schoot 16 en 19 te Veldhoven. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van Veldhoven en circa 500 meter ten noorden van de snelweg A67. De dichtstbijzijnde woningen van de kern Veldhoven bevinden zich op een afstand van circa 140 meter van onderhavige locatie, zie figuur 1.

De omgeving van het plangebied is met name te kenmerken als een overgangsgebied van een stedelijke naar een landelijke omgeving. In de toekomst zal het karakter van de omgeving gaan veranderen, in die zin dat de 2^{e} fase van de westelijke ontsluitingsroute gerealiseerd wordt op een afstand van circa 200 meter ten westen van het plangebied. Ruimtelijk gezien zorgt deze westelijke ontsluitingsroute voor een fysieke scheiding tussen het landelijke en het stedelijke gebied. Onderhavig plangebied sluit dan nog meer aan bij de kern Veldhoven en behoort dan ruimtelijk gezien tot het stedelijk gebied.

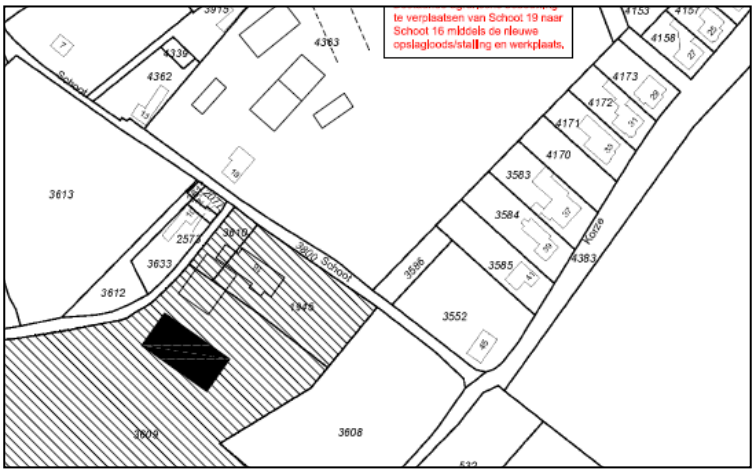
Figuur 1: luchtfoto met ligging projectlocatie

Ten noordoosten van het plangebied is de wijk Pegbroeken gelegen. Het plangebied wordt ontsloten door de straat 'Schoot', die in westelijke richting aansluit op de Knegselseweg. Aan de noordzijde grenst het plangebied gedeeltelijk aan de bedrijfslocatie van Box BV. Aan de westzijde van zowel de locatie Schoot 19 als de locatie Schoot 16 bevinden zich 2 burgerwoningen, zie figuur 2.

Figuur 2: Ligging plangebied

Beide locaties (plangebied) zijn momenteel in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het betreft een voormalige melkveehouderij/akkerbouw bedrijf. Het bedrijf wordt momenteel omgezet naar een vleesveehouderij/akkerbouw bedrijf. De vleesveehouderij bestaat uit zoogkoeien met bijbehorend jongvee. Het akkerbouwbedrijf bestaat uit ca. 24 ha landbouwgrond. Voorheen was relatief meer grond in gebruik ten behoeve van de melkveehouderij.

Het terrein aan de Schoot 19 is grotendeels voorzien van verharding en bij het bedrijf behorende opstallen, bestaande uit onder meer stallen, een mestsilo, een vaste mest opslag, voerplaten en een sleufsilo. Het plangebied bestaat gedeeltelijk uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie C, nr's 4363 (ged.), 3610, 1945 en 3609 (ged.), zie ook figuur 3. De huidige agrarische bouwkavel bestaat uit een gekoppeld bouwblok.



Figuur 3: Uitsnede kadastrale kaart

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten van het bestaande agrarische bedrijf aan de Schoot 19 te verplaatsen naar de locatie Schoot 16. De bedrijfswoning aan de Schoot 19 zal samen met een gedeelte van de bedrijfsgebouwen gehandhaafd blijven. De overige bebouwing en de sleufsilo's zullen worden gesloopt, zie figuur 4. In totaal wordt er ca. 1500 m^2 aan overtollige bedrijfsbebouwing en sleufsilo's gesloopt. De bestemming ter plaatse van de locatie Schoot 19 zal worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Hiermee verdwijnt de agrarische bestemming op deze locatie.

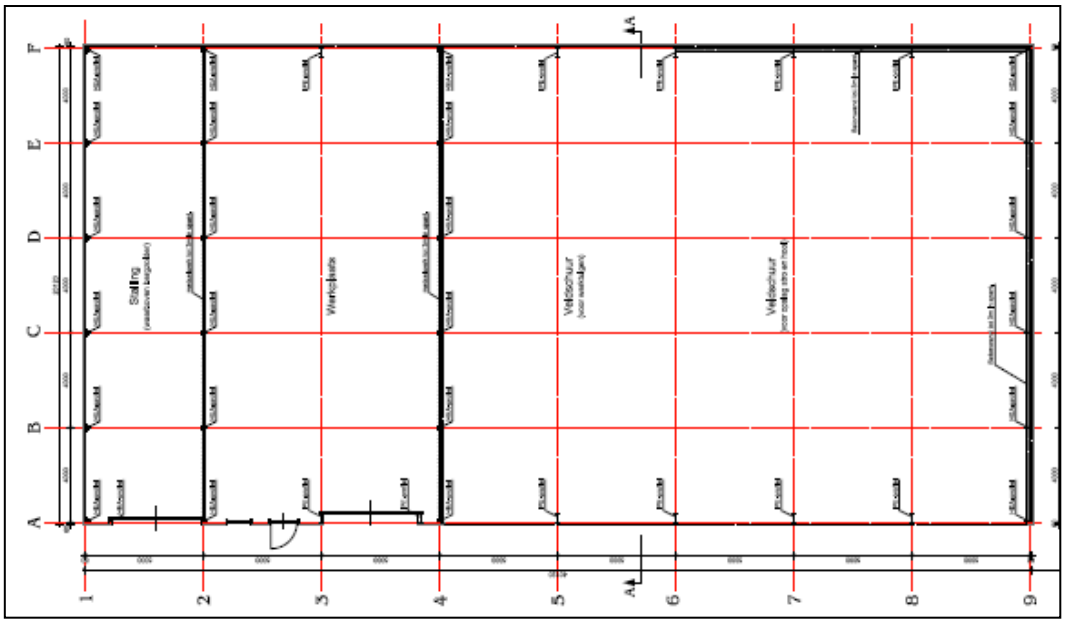
Figuur 4: Overzicht te slopen bouwwerken

Ter plaatse van de locatie Schoot 16 zal een nieuw bedrijfsgebouw opgericht worden om alle bedrijfsactiviteiten naar deze locatie te kunnen verplaatsen. In verband met de toegenomen akkerbouwactiviteiten ontstaat er behoefte aan opslagruimte ten behoeve van akkerbouwproducten. Het nieuwe bedrijfsgebouw zal gedeeltelijk hiervoor benut worden. Het gebouw zal tevens benut worden ten behoeve van machineberging en als werkplaats. In de situatietekening/luchtfoto in figuur 5 is weergegeven waar het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd en waar erfverharding wordt aangelegd.

Het te realiseren bedrijfsgebouw heeft een afmeting van 20 x 40 meter en wordt gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd. Middels onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt het bouwvlak aan de Schoot 16 vergroot, waardoor het bouwplan gerealiseerd kan worden. Het agrarische bouwvlak aan de Schoot 16 bedraagt in de nieuwe situatie ca. 7400 m^2.

Figuur 5: Situatietekening bouwplan en verharding

Het schetsplan van het te realiseren bedrijfsgebouw is als **bijlage 1** aan deze toelichting toegevoegd. De plattegrond van dit bedrijfsgebouw is weergegeven in figuur 6.



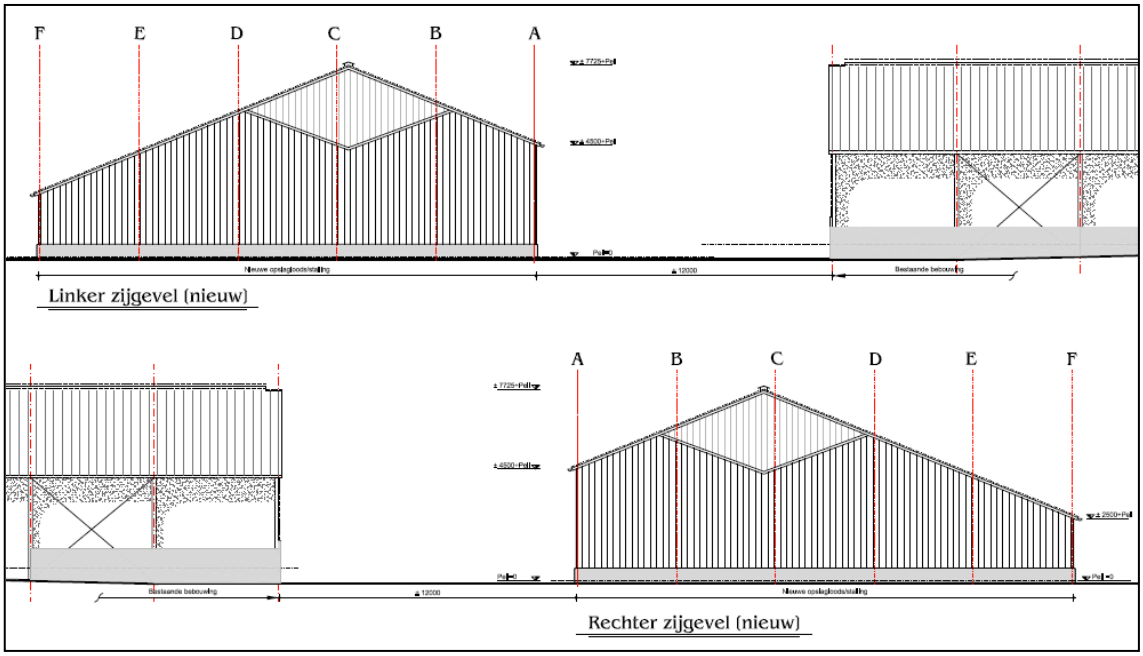
Figuur 6: Bouwplan Schoot 16

2.3 Ruimtelijke effecten

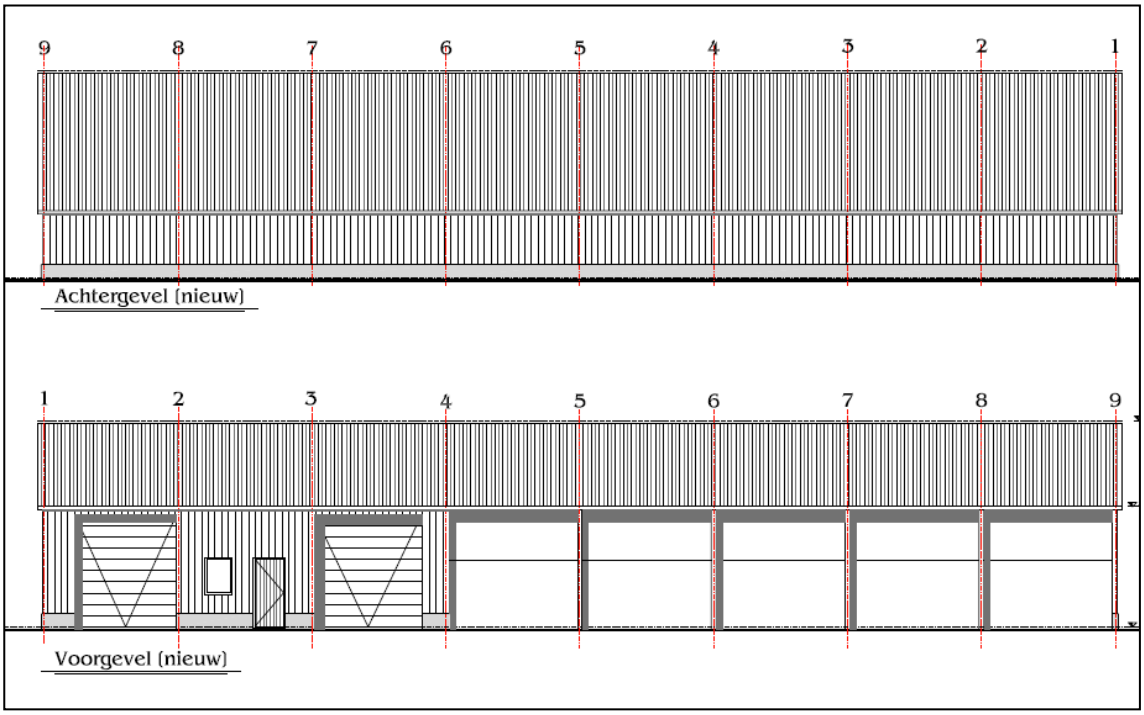
De visuele c.q. ruimtelijke effecten van het project op de omgeving zijn positief te noemen. Op de locatie Schoot 19 wordt bedrijfsbebouwing gesloopt in de vorm van stallen, sleufsilo, voerplaten en mestopslag. Hierdoor wordt de uitstraling van de locatie, met name gezien vanaf de kern van Veldhoven veel minder storend. De bebouwing neemt namelijk in omvang aanzienlijk af en het aanzicht van het plangebied wordt verbeterd door de verwijdering van de bebouwing en voeropslag.

Aan de landschapszijde van de locatie Schoot 16 wordt een bedrijfsgebouw toegevoegd. Dit bedrijfsgebouw sluit qua grootte en vormgeving aan bij de huidige bedrijfsgebouwen op deze locatie.
Daarnaast wordt dit bedrijfsgebouw op termijn door de te realiseren beplanting grotendeels aan het oog onttrokken. In figuur 7 en 8 zijn de aanzichten van het bedrijfsgebouw weergegeven.

Verder wordt er een tegenprestatie geleverd door realisatie van landschappelijke inpassing van de gehele locatie Schoot 16. In paragraaf 5.5 wordt deze landschappelijke inpassing verder uiteengezet.



Figuur 7: Zijaanzichten nieuwe loods



Figuur 8: voor- en achtergevel nieuwe loods

3. BELEIDSKADERS / PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Structuurvisie RO en de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veldhoven.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtings-vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie' komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied is in de Nota Ruimte aangegeven, dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven, dat het doel hiervan is het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Het behoud van landschapspatronen wordt gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Onderhavig initiatief gaat uit van het aantrekkelijker maken van het contrast tussen stad en land, daarnaast worden bestaande waarden versterkt door de landschappelijke inpassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie RO van 1 januari 2011 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). In de SVRO kiest de provincie voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

- Investeren in landschap

Op het moment dat gemeenten besluiten ontwikkelingen mogelijk te maken buiten bestaand bebouwd gebied, verwacht de provincie een investering in het landschap. Hierdoor wordt het verlies aan omgevingskwaliteit beperkt. Voor (planmatige) stedelijke ontwikkelingen is dit uitgewerkt in de zogenaamde rood-met-groen regeling. Deze is opgenomen in de Verordening Ruimte fase 1.

Voor overige ontwikkelingen (niet zijnde planmatige stedelijke ontwikkelingen) in het landelijke gebied stelt de provincie een landschapsinvesteringsregel in (opgenomen in Verordening Ruimte fase 2). Dit betekent dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er een gelijkwaardige prestatie voor het landschap tegenover staat.

- Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002.

- Analyse: plangebied in relatie tot provinciale ruimtelijke keuze
De locatie is gelegen binnen het perspectief 'Gemengd landelijk gebied' en tevens binnen het perspectief 'Zoekgebied voor verstedelijking'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

- Conclusie
Onderhavige ontwikkeling inzake het verplaatsen van de agrarische activiteiten naar de locatie Schoot 16, welke verder van het stedelijk gebied is gelegen, past binnen de provinciale Structuurvisie RO.

3.2.2 Verordening Ruimte
In de Verordening Ruimte heeft de provincie regels opgenomen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.
De onderwerpen die in de verordening staan komen voort uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

De Verordening geeft in artikel 2.1 aan dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Verder dient conform artikel 2.2 van de Verordening een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat 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 ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

In artikel 11.1 van de Verordening zijn regels opgenomen voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied. Het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, mits verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- Analyse
In onderhavige situatie is sprake van een bestaand gekoppeld bouwblok voor de beide locaties aan Schoot 16 en 19. Hiermee is verzekerd dat bij onderhavige ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Daarnaast is er in onderhavige situatie geen sprake van een uitbreiding van het totale bouwvlak. Aan de Schoot 19 wordt het agrarisch bouwblok verkleind met ca. 2250 m^2 en gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak aan de Schoot 16 wordt vergroot met ca. 1600 m^2. Het totale bouwvlak wordt derhalve verkleind met ca. 650 m^2.

De kwaliteitsverbetering inzake onderhavige ontwikkeling bestaat naast het verkleinen van het agrarische bouwvlak uit het fysiek slopen van ca. 1500 m^2 aan overtollige bedrijfsbebouwing aan de Schoot 19 en de landschappelijke inpassing van de locatie aan Schoot 16 conform het plan van Avereest, zie **bijlage 2**. Met betrekking tot de realisatie van de sloop en de landschappelijke inpassing zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Als uiterlijke termijn van realisatie zal 2 jaar na aanvang van de bouw van de loods worden aangehouden. De privaatrechtelijke overeenkomst zal worden gesloten alvorens de bestemmingsplanprocedure wordt gestart.

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor de locatie Schoot 19 wordt voldaan aan het gestelde in artikel 11.1. Er is namelijk geen sprake van woningsplitsing en de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

- Conclusie
Onderhavig initiatief gaat gepaard met een landschappelijke inpassing, sloop van overtollige bebouwing en verkleinen van het agrarisch bouwvlak. Middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt de tegenprestatie privaatrechtelijk vastgelegd en is de realisatie ervan verzekerd. Daarnaast is er op de locatie Schoot 19 geen sprake van woningsplitsing. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Verordening Ruimte.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan Boven-Dommel

Het Reconstructieplan/MER Boven-Dommel is een plan voor revitalisering van de regio Boven-Dommel op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie. De locatie is gelegen in 'extensiveringsgebied-overig'.

Onderhavig plan heeft betrekking op het beëindigen van de agrarische activiteiten op de locatie Schoot 19. Deze activiteiten worden verplaatst naar de locatie Schoot 16, eveneens gelegen binnen ‘extensiveringsgebied-overig’. Het betreft echter een grondgebonden rundveehouderij. Hiervoor gelden op grond van het Reconstructieplan geen belemmeringen.

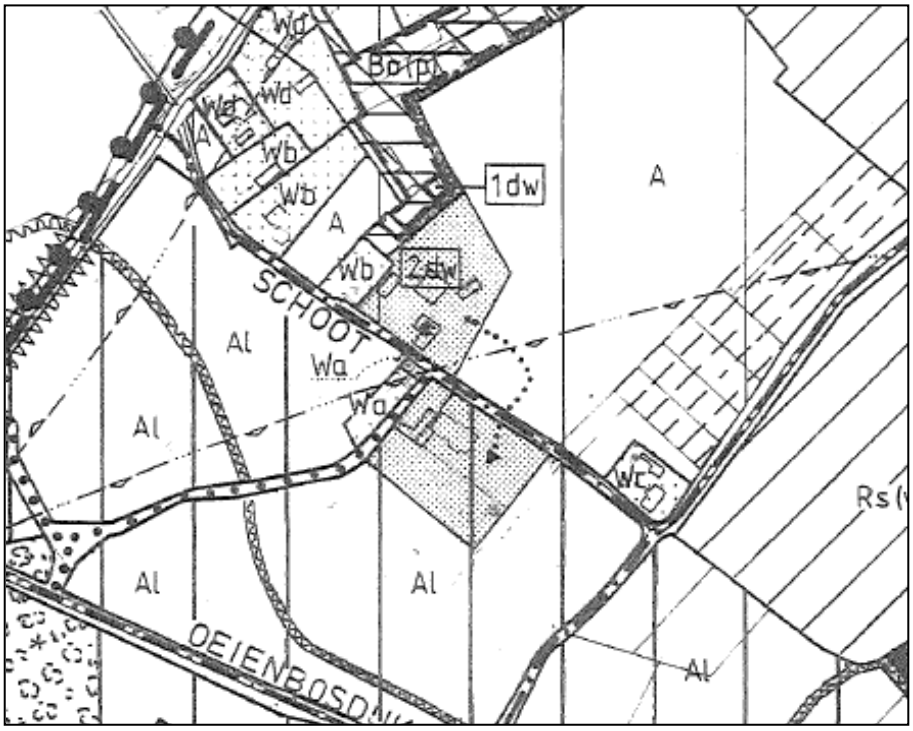
3.3.2 Luchtvaartverkeerszone- (in relatie tot IHCS)

Het plangebied is gelegen binnen de Luchtvaartverkeerszone- in relatie tot IHCS. Op grond hiervan geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' ten behoeve van het obstakelvrije vlak een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze een bouwhoogte kennen, die de waarde (uitgedrukt in meters boven NAP), die is aangegeven op de Luchtvaartverkeerzone-IHCS-kaart, overschrijdt. Voor onderhavig plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 95 meter. Van een dergelijke bouwhoogte is in bij onderhavig initiatief geen sprake.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1988’. Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie Schoot 19 gelegen binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied’ en de locatie Schoot 16 binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. Voor de locaties is een gekoppeld agrarisch bouwblok opgenomen met de aanduiding dat 2 dienstwoningen zijn toegestaan, zie figuur 9.



Figuur 9: Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

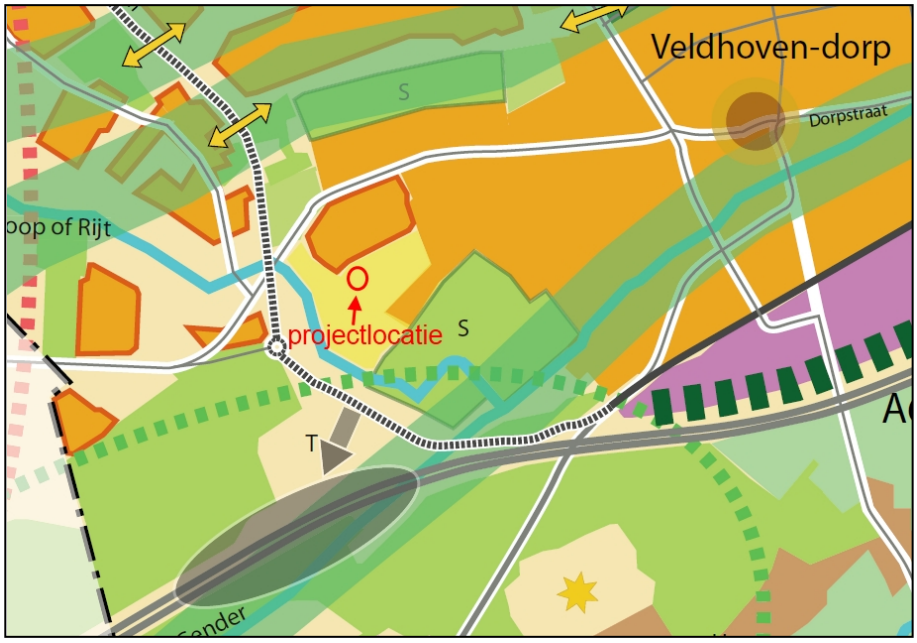
Door GS is goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid om de gebiedsaanduiding ‘Agrarisch bouwblok’ te vergroten of te veranderen. Omdat er sprake is van een gekoppeld bouwblok is het niet mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming ‘Agrarisch’

op de locatie Schoot 19 te wijzigen naar een woonbestemming voor een burgerwoning. Onderhavig initiatief past derhalve niet in het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Veldhoven heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure voor de locatie Schoot 16 en 19 te Veldhoven.

3.4.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven

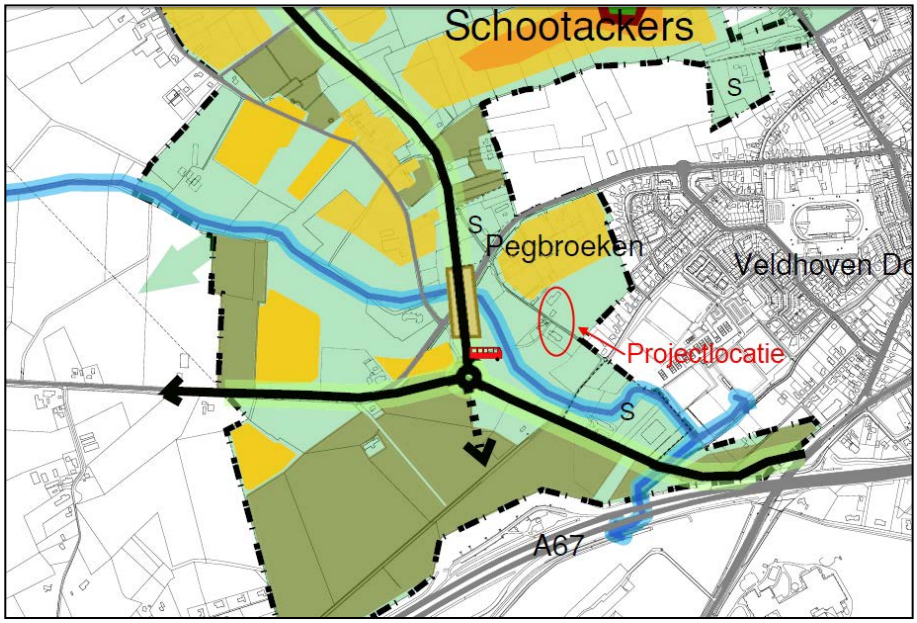
Conform de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is het plangebied gelegen binnen een zoekzone ten behoeve van afronding, zie figuur 10. Op grond van de structuurvisie zijn kwalitatieve afrondingen mogelijk ten noordoosten van Oerle en ten westen van Veldhoven-Dorp, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke waarden. Daarnaast is afronding mogelijk ten aanzien van de hoofdwegenstructuur (met name de Zilverbaan), inclusief aansluiting op de A67.



Figuur 10: Uitsnede kaart Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

3.4.3 Structuurvisie Zilverackers

Conform de plankaart van de Structuurvisie Zilverackers is het plangebied gelegen in de groenstructuur en grenst het plangebied aan de toekomstig te ontwikkelen Pegbroeken, zie figuur 11.



Figuur 11: Uitsnede kaart Structuurvisie Zilverackers

In de groenstructuur wordt er naar gestreefd het beekdallandschap in aansluiting op het oorspronkelijk karakter van de beek, op te waarderen tot een ecologisch en landschappelijk waardevol gebied. Uitgangspunt is het vernatten en opwaarderen van het beekdal tot een waardevol natuurgebied. Het beekdal zal naast een ecologische- en educatieve betekenis ook een recreatieve functie krijgen.

Onderhavige ontwikkeling sluit hierbij aan middels de landschappelijke inpassing conform het plan van Avereest, zie bijlage 2.

3.4.4 Beleidsregel bluswatervoorziening

Conform de Beleidsregel bluswatervoorziening worden eisen gesteld aan de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid van het terrein. Onder andere is van toepassing dat wanneer de toegang tot een gebouw meer dan 40 meter van de openbare weg ligt, er op het terrein een opstelplaats voor blusvoertuigen aanwezig moet zijn. Daarnaast dient bekend te zijn waar de primaire bluswatervoorziening is gelegen en wat de capaciteit van deze bluswatervoorziening is.

In onderhavige situatie wordt bij de aanvraag bouwvergunning het een en ander verder uitgewerkt.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig voornemen is sprake van een wijziging van de agrarische bestemming op de locatie Schoot 19 naar een woonbestemming. Aangezien er in de huidige situatie reeds sprake is van een dienstwoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf en er geen wijzigingen of uitbreidingen plaatsvinden ten aanzien van de woning, kan geconcludeerd worden dat de woning geen functiewijziging ondergaat.

Ten aanzien van de locatie Schoot 16 blijft het gebruik agrarisch en wordt er een bedrijfsgebouw toegevoegd. Dit betreft echter geen gebouw met een gevoelige functie.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Bij onderhavig voornemen is geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object. De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object. De woning blijft ongewijzigd in gebruik als burgerwoning en hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Met betrekking tot het agrarisch bedrijf ontstaat er ten aanzien van geluid een gunstigere situatie ten opzichte van de omliggende woningen. Alle bedrijfsactiviteiten worden verplaatst naar de locatie Schoot 16. Dit betekent dat er tussen de beide locaties geen onderlinge vervoersbewegingen meer plaatsvinden met betrekking tot het voeren, het uitrijden van mest, etc. Dit heeft tot gevolg dat de geluidsemissie van het agrarisch bedrijf behoorlijk zal afnemen. Dit geldt niet enkel voor de locatie Schoot 19, waar alle bedrijfsactiviteiten zullen verdwijnen, maar ook voor de locatie Schoot 16 omdat er minder onderlinge vervoers-bewegingen nodig zijn. Daarnaast wordt er bij deze locatie een nieuwe bedrijfsinrit gerealiseerd aan de linkerzijde van de woning, waardoor de geluidsemissie minder belastend is voor de woningen aan de Schoot nr. 10 en nr. 14.

Op grond van het Besluit landbouw milieubeheer gelden voor het agrarisch bedrijf aan de Schoot 16 onverminderd de volgende geluidsnormen.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar.LT}$) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:
- 45 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 35 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:
- 70 dB(A) tussen 06.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 65 dB(A) tussen 19.00 en 22.00 uur (avondperiode)
- 60 dB(A) tussen 22.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

Gezien de behoorlijke afname van de geluidsemissie valt niet te verwachten dat niet voldaan kan worden aan de bovenstaande geluidsnormen. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In onderhavige situatie is geen sprake van het toevoegen van een woning. De woning op de locatie Schoot 19 is reeds een gevoelig object inzake milieuzonering van bedrijven in de omgeving. Het meest nabij gelegen bedrijf in de omgeving betreft BOX B.V., onder andere actief op het gebied van papierrecycling. Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt er voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 50 meter ten aanzien van geur, stof en geluid. Aan de richtafstand wordt in onderhavige situatie voldaan. De afstand bedraagt in onderhavige situatie ca. 80 meter.

Met betrekking tot de locatie Schoot 16 treden er geen wijzigingen op ten aanzien van de milieuzonering. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van de bedrijfslocatie, verder van de naastgelegen woningen vandaan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op een uitbreiding van het aantal dieren of een uitbreiding van het aantal vervoersbewegingen. Het aantal vervoersbewegingen tussen de twee locaties neemt juist af, waardoor ook de uitstoot van fijn stof (pm10) en No2 zal afnemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het plan voorziet niet in het realiseren van een kwetsbaar object. Tevens voorziet het plan niet in het realiseren van een inrichting waarvoor een externe veiligheid risicocontour geldt. Onderhavig plan heeft derhalve geen gevolgen voor het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Het plangebied is voorts niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron (bv. Autosnelweg of transportleiding voor brandstoffen) of risico-inrichting (bv. LPG-tankstaion). Zie ook de landelijke risicokaart (www.risicokaart.nl).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

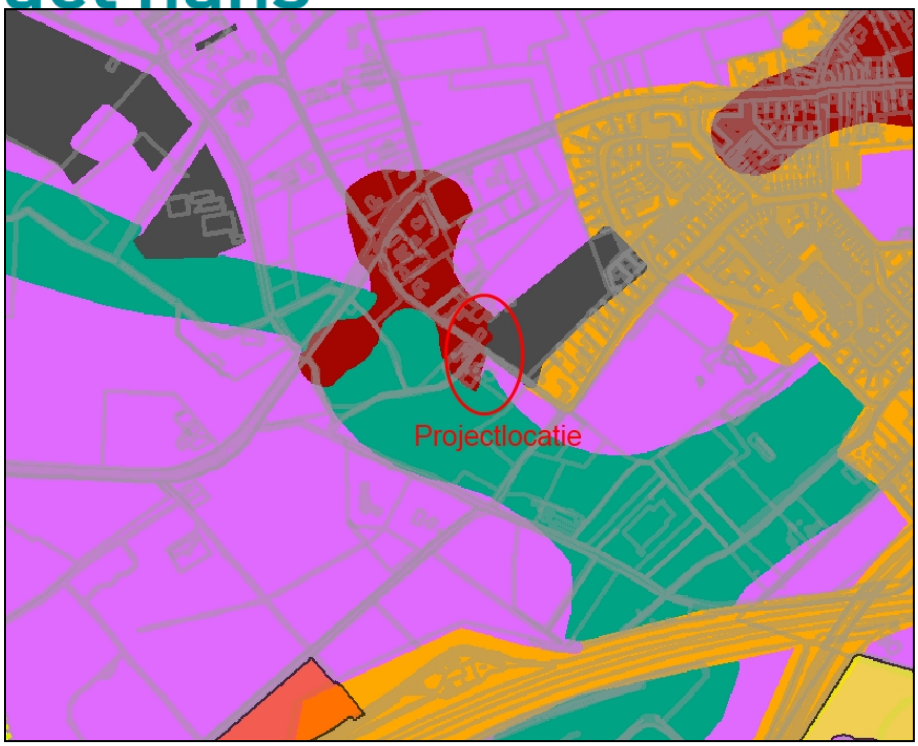
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaatst indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten.
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Volgens de archeologische beleidskaart behorende bij de Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven is onderhavig plangebied gedeeltelijk gelegen in een lint met historische bebouwing, gedeeltelijk in het beekdal en gedeeltelijk in ontgrond, zie figuur 12. De nieuwbouw is voorzien in het beekdal (categorie 5). Hiervoor geldt een hoge verwachtingswaarde ten aanzien van de vroege steentijd. Bij geplande bodemingrepen met een oppervlak van 100 m2 of groter of bij ontwikkeling van plangebieden van 1.000 m^2 of groter en dieper dan 30 cm –mv. dient minimaal een bureau-onderzoek en een veldonderzoek conform de KNA en het Protocol Beekdalen te worden uitgevoerd.



Figuur 12: Uitsnede archeologische beleidskaart

In onderhavige situatie is de uitbreiding van het plangebied kleiner dan 1000 m^2. Het totale bouwvlak wordt zelfs verkleind met ca. 650 m^2. Tevens gaat het bouwplan uit van een fundering op heipalen. Hierdoor wordt de bouw niet uitgegraven en vindt er enkel ter plaatse van de heipalen verstoring van de ondergrond plaats. Dit betreft een relatief zeer beperkt oppervlak. Bij 44 stalen buispalen van Ø 250 mm bedraagt het verstoringsoppervlak 2,2 m^2. Indien er gebruik wordt gemaakt van mortelschroefpalen dan gaat het om 34 palen van Ø 350 mm = 3,4 m^2. In beide gevallen is dit veel kleiner dan 100 m^2, waardoor het verrichten van een archeologisch vooronderzoek (AAI) voor deze locatie niet noodzakelijk wordt geacht.

Wel blijft artikel 53 van de Monumentenwet 1988 van kracht. Deze voorziet in een meldingsplicht bij toevalsvondsten en bij belangrijke ontdekkingen dient ruimte gegeven te worden voor onderzoek.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Hier worden als gevolg van onderhavig plan geen wijzigingen in doorgevoerd.

5.3 Verkeer en parkeren

Onderhavig initiatief heeft geen toename van de parkeerbehoefte tot gevolg. Wel zal er op de locatie Schoot 16 erfverharding worden aangelegd om de bedrijfsinrit te kunnen realiseren. Mede als doel om de te realiseren stalling/machineberging te kunnen bereiken. Deze erfverharding zal tevens als parkeerplaats voor vrachtwagens en landbouwmachines dienen en is ruim voldoende voor de betreffende laad- en losactiviteiten op het agrarisch bedrijf.

Op de locatie Schoot 19 is reeds voldoende parkeerplaats aanwezig ten behoeve van een burgerwoning.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is.
Om de waterhuishouding op provinciaal niveau in goede banen te leiden, beschrijven de provincies in grote lijnen hoe er met water moet worden omgegaan. Dit gebeurt in het wettelijke verplichte Provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP). Hierin worden op hoofdlijnen doelen beschreven en wordt aangegeven hoe deze bereikt kunnen worden. De waterschappen en gemeenten houden bij de uitvoering van het waterbeleid voor hun gebied rekening met deze provinciale hoofdlijnen. Belangrijke doelstellingen die de provincie Noord-Brabant nastreeft zijn onder andere dat het water voldoende schoon moet zijn en dat de juiste hoeveelheden beschikbaar moeten zijn op de juiste plekken. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat waterrijke gebieden niet droog worden en dat water beschikbaar is voor de landbouw.

- Beleid waterschap

Het beleid van Waterschap De Dommel luidt als volgt. Bij de ontwikkeling van allerlei ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, maar ook kleine uitbreidingen, reconstructieplannen en tracébesluiten moet water, grond- en oppervlaktewater meegenomen worden. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut.

Door het woord Watertoets worden mensen vaak op het verkeerde been gezet. Het gaat namelijk niet zozeer om toetsing van plannen achteraf, maar om een aantal herkenbare stappen die waterbeheerders en initiatiefnemers (vaak gemeenten) moeten nemen om water van begin tot eind goed in ruimtelijke plannen te krijgen. De waterbeheerders moeten zo snel

mogelijk betrokken worden, kennis over het watersysteem aanreiken en meedenken over de ruimtelijke planvorming.

- Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen het beste worden beschreven door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings-, en toekomstwaarde van water.

Grondwater
De realisatie van het plan en de daarmee gepaard gaande beperkte grondwerkzaamheden in de vorm van heien zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben.

Oppervlaktewater
Op een afstand van ongeveer 80 meter ten zuidwesten van de locatie Schoot 16 stroomt de beek 'De Poelenloop'. Deze beek maakt geen onderdeel uit van de EHS. Binnen het plangebied neemt het totale oppervlak aan verharding incl. bebouwing af. Hierdoor zal er meer hemelwater in de bodem infiltreren dan in de huidige situatie. Hierdoor is er geen sprake van een negatief effect op de voor verdroging gevoelige gebieden.

Hemelwater
In de huidige situatie wordt het hemelwater van alle bebouwing afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het hemelwater van verharding infiltreert in de bodem. Het hemelwater van de nieuw te realiseren loods/machineberging wordt naar de verlaagde beplantingsstrook (vak G) aan de achterzijde van het perceel geleid. Het hemelwater zal ter plaatse van deze strook in de bodem infiltreren. Het hemelwater van de erfverharding vloeit af naar de naastgelegen weilanden en infiltreert daar ter plaatse.

Het oppervlak aan verharding en bebouwing verandert als volgt:

Locatie Schoot 19: te slopen:	ca. 400 m^2	bedrijfsgebouwen
	ca. 1.050 m^2	voeropslagplaten en sleufsilo's
	ca. 50 m^2	mestsilo
Totaal te slopen:	ca. 1.500 m^2	verhard oppervlak
Locatie Schoot 16: te bouwen:	800 m^2	loods/machineberging
	700 m^2	verharding
Totaal te realiseren:	1.500 m^2	verhard oppervlak

Dit betekent dat het totaal aan verhard oppervlak ongewijzigd blijft.

Onderhavig project voldoet derhalve aan het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'. Voorts wordt in de nieuwe situatie het hemelwater van de nieuw te bouwen loods/ machineberging niet rechtstreeks naar het oppervlaktewater geleid, maar zal ter plaatse van beplantingsvlak G in de bodem infiltreren.

Afvalwater
De huidige woning aan de Schoot 19 is voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering. Vanuit de bedrijfsgebouwen wordt er geen afvalwater op het riool geloosd.

- Samenvattend inzake waterhuishouding
Bij onderhavig plan voor het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen', het slopen van overtollige bedrijfsgebouwen op de locatie Schoot 19 en het realiseren van een

loods/machineberging op de locatie Schoot 16 vinden er geen grootschalige aanpassingen in het grondgebruik plaats. Het plan heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater. Verder neemt het totale oppervlak aan verharding niet toe. Daarnaast wordt het hemelwater van de nieuw te bouwen loods geïnfiltreerd in de bodem, waardoor er meer hemelwater in de bodem kan infiltreren en minder hemelwater direct op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Met betrekking tot het afvalwater treden er geen wijzigingen op ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op vorenstaande heeft de realisatie van onderhavig plan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natura 2000

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied is 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' op circa 1.600 meter hemelsbreed. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Gezien het feit dat er bij onderhavige ontwikkeling geen sprake is van een toename van de dieraantallen c.q. de emissie van ammoniak, zijn als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen te verwachten op dit Natura2000 gebied.

5.5.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door de overheid beschermde natuur- of landschapsgebieden. Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van overwegend agrarisch gebied naar de bebouwde kom. In de nabijheid van het plangebied zijn onderdelen van de Ecologische hoofdstructuur gelegen, zie figuur 10. De voorziene ontwikkeling vindt plaats buiten de Ecologische hoofdstructuur. Het plan heeft dan ook geen nadelig effect op de Ecologische hoofdstructuur.

Figuur 10: EHS- gebieden met aanduiding projectlocatie

5.5.3 Landschappelijke inpassing

Onderhavig initiatief gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. Door Avereest is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: behoud en versterking van het erf, behoud herstel en inpassing van aanwezige waardevolle landschapselementen en duidelijke zichtlijnen en maatregelen voor flora en fauna. Het landschappelijk inpassingsplan is als **bijlage 2** aan deze toelichting toegevoegd. In figuur 11 is een impressie van deze landschappelijke inpassing weergegeven.

Figuur 11: Impressie landschappelijke inpassing

5.6 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Met betrekking tot onderhavig voornemen is door Fopma Natuuradvies een onderzoek verricht naar de aanwezigheid van natuurwaarden in het plangebied. De rapportage van het betreffende onderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

Aanbeveling

1) Omdat het slecht gaat met de Huismus en de Ringmus in Nederland adviseren wij om de oude rundveestal met de begroeiing van Klimop en Druif niet af te breken, maar een nieuwe niet agrarische bestemming te geven. Hierdoor blijft een grote kolonie Huismussen en Ringmussen behouden.

2) Als het aantal of de omvang spouwmuurgaten aan de andere zijde van stal wordt verkleind is er een mooie locatie voor vleermuizen te creëren. In de huidige staat is deze locatie ongeschikt.

Gelet op het vorenstaande is in overleg met de gemeente besloten de betreffende rundveestal te behouden en de spouwmuurgaten geschikt te maken voor vleermuizen.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

6. UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Bij onderhavig voornemen zal er tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waardoor het verhaal van plankosten anderszins is verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente sluit met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst met betrekking tot onderhavig voornemen.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Schoot 16-19' van de gemeente Veldhoven bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding op schaal.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De ‘vroegere’ plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als ‘verbeelding’. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de diverse instanties. Het ministerie EL&I, directie Energie, het Ministerie van Defensie en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het concept-ontwerp bestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant (brief d.d. 2 maart 2012) en het Waterschap de Dommel (brief d.d. 19 maart 2012) hebben wel een inhoudelijke reactie gegeven.

<u>1. Waterschap de Dommel</u>
a. In de artikelen 3.6.2, 3.6.3 en 3.6.4 staat beschreven dat nevenactiviteiten, verbrede landbouwactiviteiten en een afhankelijke woonruimte zijn toegestaan. Verzoek om de waterhuishoudkundige onderbouwing op hoofdlijnen te leveren en hiervoor al ruimte te creëren om dubbel te bestemmen. Een van de onderdelen is onder meer rekening te houden met voldoende ontwateringsdiepte.

Reactie gemeente:
Om de genoemde activiteiten in de artikelen 3.6.2, 3.6.3 en 3.6.4 uit te mogen voeren, dient het college van burgemeester en wethouders eerst een afwijkingsbesluit te nemen. Hierbij zal het college toetsen aan de in de betreffende artikelen opgenomen voorwaarden. Omdat de opgenomen artikelen enkel zijn opgenomen ter flexibilisering van het bestemmingsplan, is het naar onze mening vooralsnog te voorbarig om nu al een waterhuishoudkundige onderbouwing op te stellen. Wel zal in de betreffende artikelen een extra voorwaarde worden opgenomen, namelijk:

- aan de activiteiten kan slechts medewerking worden verleend indien voldoende duidelijk is dat de activiteit geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en waterkwantiteit).

b. Artikel 3.8: Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden is het gewenst om het waterschap in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling te betrekken.

Reactie gemeente:
In de artikelen 3.8.1 en 3.8.2 zal de volgende voorwaarde worden toegevoegd:
- Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied (waterkwaliteit en waterkwantiteit). Hiertoe dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Waterschap de Dommel.

2. Provincie Noord-Brabant
a. In artikel 3.8.2 (wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van het bouwblok) en artikel 9 (algemene wijzigingsregels) van het concept-ontwerp bestemmingsplan ontbreekt de voorwaarde dat een uitbreiding gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals is geregeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Eveneens ontbreekt in beide artikelen de voorwaarde dat uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf uitsluitend plaats kan vinden indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering, zoals bepaald in artikel 8.3 van de Verordening ruimte.

Reactie gemeente:
In de artikelen 3.8.2 en 9 zal de voorwaarde dat uitbreiding gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap en de voorwaarde dat uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf uitsluitend plaats kan vinden indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering worden opgenomen.

b. Verzoek om bij de aanbieding van het ontwerp-bestemmingsplan de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer ter zekerstelling van de uitvoering van de sloop en de landschappelijke inpassing te versturen.

Reactie gemeente:
Overeenkomstig wettelijk bepaald zal de anterieure exploitatie-overeenkomst bekend worden gemaakt. Eveneens zullen wij de overeenkomst ter informatie toesturen naar de provincie Noord-Brabant.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Veldhoven heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf .. tot en met .. voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.