

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Gemeente Veldhoven



Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Gemeente Veldhoven

Rapportnummer: 211X00475.026719_1_5

Datum: 28 januari 2010

Contactpersoon opdrachtgever: de heer J. Yff

Projectteam BRO: Michael Dworakowski, Wiebe Smid, Eveline Kramer,
Joop Verhagen, Annemarie Schellekens

Concept: juni 2007

Voorontwerp:

Ontwerp: augustus 2009

Vaststelling: november 2009

Trefwoorden: buitengebied, veldhoven

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 3

Beknopte inhoud:

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

BRO
Ruimte | om in te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Redenen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied	5
1.2 Doel van het bestemmingsplan	6
1.3 Opzet van het bestemmingsplan	7
1.3.1 Opstellen beleidsvisie	7
1.3.2 Juridische uitwerking	7
1.4 Begrenzing van het plangebied	7
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen	9
2.1.1 Rijksbeleid	9
2.1.2 Provinciaal beleid	11
2.1.3 Gemeentelijk beleid	19
2.2 Het sectorbeleid	22
2.2.1 Natuur- en landschap	22
2.2.2 Water	26
2.2.3 Cultuurhistorie	30
2.2.4 Landbouw	32
2.2.5 Milieu	32
3. ONDERZOEK RUIMTELIJK-ECONOMISCHE KWALITEIT	35
3.1 Land- en tuinbouw	35
3.1.1 Kenschets van de agrarische op hoofdlijnen	35
3.1.2 Toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden	37
3.2 Recreatie en toerisme	38
3.3 Wonen	40
3.4 Niet-agrarische bedrijvigheid	40
3.5 Maatschappelijke functies	40
3.6 Verkeer en wegenstructuur	40
3.7 Leidingen en nutsvoorzieningen	41
3.8 Milieuaspecten	42
4. KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	45
4.1 Inleiding	45
4.2 Landschap	45

4.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem	45
4.2.2 Het huidige landschap	47
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	50
4.4 Water(paragraaf)	57
4.5 Natuur	64
5. INTEGRALE VISIE OP HET BUITENGEBIED	69
5.1 Inleiding	69
5.2 Welke mogelijkheden zijn er nog voor visievorming?	72
5.3 Landschap, natuur, abiotische en cultuurhistorie	77
5.3.1 Gebieden met actuele waarden	77
5.3.2 Natuurontwikkeling/ecologische verbindingzones	78
5.4 Landbouw	79
5.4.1 Ondergrens, methode en aanpak van bouwbloktoekenning	79
5.4.2 Vergroting bouwblok bestaande bedrijven	81
5.4.3 Nieuwvestiging / verplaatsing bestaande bedrijven	83
5.4.4 Omschakeling naar andere (intensievere) bedrijfsvorm	84
5.4.5 Teeltondersteunende voorzieningen	86
5.4.6 Bedrijfswoning	87
5.5 VAB en NED beleid	88
5.5.1 Inleiding	88
5.5.2 Bebouwingsconcentraties	88
5.5.3 Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied (VAB-beleid)	90
5.5.4 Paardenhouderijen	94
5.5.5 Nevenfuncties en verbrede landbouw	95
5.6 Niet-agrarische bedrijven	97
5.6.1 Bestaande bedrijven	97
5.6.2 Omschakeling niet-agrarische bedrijven	98
5.6.3 Verblijfsruimte tijdelijke medewerkers	99
5.7 Nieuwe landgoederen	100
5.8 Burgerwoningen	101
5.8.1 Bestaande woningen	101
5.8.2 Splitsing van voormalige boerderijen	102
5.8.3 Splitsing bedrijfswoning van bedrijfsgebouwen	102
5.8.4 Aan huis verbonden beroepen/bedrijf	103
5.8.5 Panden met cultuurhistorische waarden	104
5.9 Mantelzorg	104
5.10 Recreatie	105
5.10.1 Bestaande en nieuwe recreatiebedrijven / functies	105
5.10.2 Kleinschalig kamperen	106
5.11 Milieu	108

5.11.1 Externe veiligheid	108
5.11.2 Geluid	113
5.11.3 Luchtkwaliteit	114
5.11.4 Geurbeleid	114
5.11.5 Bodemkwaliteit	115
5.12 Overige aspecten	116
5.12.1 Energie en duurzaamheid	116
5.12.2 Afval	116
5.12.3 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen	116
5.13 Uitvoerbaarheid	116
6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN	117
6.1 Algemene opzet	117
6.2 Toelichting op de verbeelding	119
6.3 Bestemmingen op verbeelding	120
6.4 Toelichting op de regels	122

BIJLAGEN

Bijlage 1: Projectbesluit 't Witven

1. INLEIDING

1.1 Redenen voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied

Volgens het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) herzielt een gemeente tenminste eenmaal in de tien jaar het bestemmingsplan voor het buitengebied. De achtergrond van deze bepaling is onder meer dat het bestemmingsplan na tien jaar (of meer) meestal wel aan herziening toe is. In die tijd hebben zich veelal wijzigingen in het feitelijk ruimtegebruik voorgedaan alsook in het beleid, waardoor de uitvoering van het bestemmingsplan problemen gaat opleveren. Het adequaat inspelen op bouwaanvragen of andere verzoeken die betrekking hebben op het gebruik van de ruimte wordt dan steeds moeilijker. De gemeente Veldhoven is toe aan de herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. Het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied-1988 is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 februari 1990 en door Gedeputeerde Staten op 25 september 1990. Het Koninklijk Besluit tot gedeeltelijke goedkeuring dateert van 11 maart 1993. Nadien is het plan meerdere malen aangepast en is op de planherziening vooruitgelopen door toepassing van ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan is het ruimtegebruik ten behoeve van onder meer woningbouw toegenomen, waardoor de omvang van het buitengebied is afgenomen. Overige veranderingen in het ruimtegebruik hebben zich in de afgelopen jaren vooral voorgedaan in de agrarische sector. Ook in de nabije toekomst zijn in deze sector ruimtelijk relevante ontwikkelingen te verwachten, die belangrijke gevolgen (kunnen) hebben, zoals bijvoorbeeld te nemen milieumaatregelen, de Reconstructiewet concentratiegebieden en de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Ook in andere sectoren doen zich belangrijke ontwikkelingen voor die om goede gemeentelijke planologische regelgeving vragen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van ecologische verbindingzones (EVZ's) en de begrenzing en invulling van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de veranderende visie op de waarden en functies van het buitengebied moet bovendien benadrukt worden, dat deze vooral het afgelopen decennium in een stroomversnelling is gekomen. Het rijks- en provinciaal beleid is ingrijpend gewijzigd en aangescherpt. In dit verband wordt gewezen op het verschijnen van de Nota Ruimte, de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant en het Reconstructieplan 'Boven Dommel'.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

De gemeente Veldhoven legt in het Bestemmingsplan Buitengebied vast wat de best passende bestemming van de grond is, met de daarbij behorende planregels omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen. Hiermee wordt aan de gebruiker van de grond de waarborg gegeven dat het gebruik kan worden voortgezet en niet wordt doorkruist door niet passende, ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Anders gezegd is de centrale doelstelling van het bestemmingsplan altijd geweest 'een zodanige regulering van het ruimtegebruik dat de ontwikkelingen die binnen een bepaalde functie plaatsvinden niet ten koste gaan van de belangen van andere functies of aanwezige waarden in het plangebied'.

Met reguleren alleen wordt echter geen duurzame structuur bereikt, noch behouden. Dit blijkt wel uit het feit dat in de afgelopen jaren ondanks planologische bescherming veel waarden in het buitengebied verloren zijn gegaan onder een toenemende druk van de zogenaamde dynamische functies, zoals stads- en dorpsuitbreiding, verkeer, landbouw en intensieve recreatie. De oude generatie bestemmingsplannen was sterk conserverend. Dat wil zeggen dat deze gericht waren op het vastleggen van de bestaande situatie. Ontwikkelingen konden niet worden gestuurd, alleen tegengehouden.

Het betreft hier een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Het is gebleken dat het vigerende beleid heeft gewerkt en dat zal worden gecontinueerd in dit bestemmingsplan aangevuld met de nieuwe ontwikkelingen op beleidsniveau (structuurvisie, ruimtelijke casco en gebiedsvisie BIO). In dit bestemmingsplan is het vigerende beleid aangevuld met nieuw beleid welke tot veranderingen heeft geleid. Ontwikkelingen zijn dan ook niet rechtstreeks toegestaan middels dit bestemmingsplan.

Er kan nu meer worden gedaan dan alleen het reguleren van het ruimtegebruik. De nieuwe generatie bestemmingsplannen kan ook ontwikkelingsgericht zijn. In het bestemmingsplan moeten niet alleen de bestaande waarden en individuele en algemene belangen worden beschermd, maar moet ook het kader voor gewenste ontwikkelingen worden geboden. Dat betekent dat er een beleidsvisie voor het buitengebied geformuleerd moet worden waarin de gemeente aangeeft welke ontwikkelingsrichting voor het landelijk gebied zij voor ogen heeft. Het kader wordt hierbij gevormd door de beleidsdoelen van de hogere overheden, welke op gemeentelijk niveau geconcretiseerd moet worden.

1.3 Opzet van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de beleidsvisie en het juridische gedeelte. De beleidsvisie vormt de motivering van het plan op basis van onderzoek van de bestaande situatie en mogelijke en gewenste ontwikkelingen. In het juridisch deel van het plan (de planregels) worden de functies en waarden in het buitengebied veiliggesteld (het bieden van rechtszekerheid) en wordt het juridisch kader gegeven voor de verwezenlijking van de beleidsvisie. De eerste stap op weg naar het nieuwe bestemmingsplan bestaat dus uit het opstellen van de beleidsvisie.

1.3.1 Opstellen beleidsvisie

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op de ruimtelijk-economische kwaliteit van het plangebied. In hoofdstuk 4 zijn de kenmerken en kwaliteiten van de ruimtelijke structuur beschreven. De randvoorwaarden die vanuit de verschillende (sector)beleidsvelden aan het plangebied worden gesteld, het beleidskader, worden in hoofdstuk 2 behandeld. De gemaakte beleidskeuzes voor het buitengebied (integrale visie) worden in hoofdstuk 5 beschreven.

1.3.2 Juridische uitwerking

In deze stap worden de beleidskeuzes, waarden en functies vertaald in een juridische regeling. De juridische toelichting, planregels en verbeeldingen worden in deze stap opgesteld.

1.4 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het grootste deel van het buitengebied van de gemeente. Het plangebied is gelegen ten westen en ten zuiden van de kern Veldhoven. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan hebben er grenscorrecties plaatsgevonden, met name door (voorgenomen) stedelijke uitbreidingen, te weten: Meerhoven, de Noordelijke Randzone, Habraken, Veldhoven-West en de Zilverackers. Voor deze gebieden zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Voor delen van het plangebied Zilverackers zijn reeds plannen gemaakt voor woningbouw of bedrijventerrein. In de structuurvisie wordt een visie gegeven op de ontwikkeling van het gebied. Voor het gebied Hoogeind/Heikantsebaan zal een bestemmingsplan opgesteld worden. Om die reden zijn deze gebieden niet meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Buitengebied omvat de plangebieden van de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Goedgekeurd G.S.
Buitengebied 1988	13-2-1990	25-9-1990
Buitengebied 1988, hervestiging Gilde St. Jan Baptist te Oerle	25-4-2006	18-8-2006
Buitengebied 1988, herziening agrarische bouwblokken	14-2-1995	27-9-1995
Buitengebied 1988, herziening bouwblok Molenvelden	14-3-2000	27-4-2000
Buitengebied 1988, herziening bouwperceel Grote Aard	8-9-1998	23-3-1999
Buitengebied 1988, herziening De Combinatie Locht 133	18-11-2003	11-3-2004
Buitengebied 1988, herziening Gagelgoorsedijk 11	14-3-2000	13-6-2000
Buitengebied 1988, herziening Gagelgoorsedijk 15	12-2-1996	30-5-1996
Buitengebied 1988, herziening Grote Aard 15	13-5-2003	24-7-2003
Buitengebied 1988, herziening Hoogeloonsedijk 34	30-9-2003	15-12-2003
Buitengebied 1988, herziening Toterfout 13	14-7-1998	8-10-1998
Buitengebied 1988, herziening uitbreiding kampeerterein aan de Banstraat	11-2-2003	8-5-2003
Buitengebied 1988, herziening woningbouw Zittard/Rijt		
Buitengebied 1988, herziening Zittard 41-43	10-9-1996	4-4-1997
Buitengebied 1988, partiele herziening Transport- en sorteerbedrijf aan de Locht	16-7-1999	12-10-1999
Buitengebied 1988, wijziging I (Weijerweg 2)		2-5-1994
Buitengebied 1988, wijziging II (Toterfout 26)		13-6-2000
Buitengebied, herziening Gagelgoorsedijk 4	9-5-1995	25-7-1995
Buitengebied, herziening Koningshof	5-7-1994	6-9-1994
Buitengebied, herziening Turfweg 20	10-9-1996	8-4-1997
Betonfabriek/staalbouwbedrijf aan de Locht	9-6-1991	18-10-1991
Golfbaan Gendersteyn	6-10-1992	25-3-1993
Recreatiecentrum 't Witven	28-6-1988	19-1-1989

Projectbesluiten binnen plangebied

Naam projectbesluit	Vastgesteld door B&W
Gildeterrein St. Jan Baptist	
Volmolenweg 9	29-10-2008

2. BELEIDSKADER

2.1 Het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de hogere overheden is met name verwoord in de Nota Ruimte en de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Het beleid van de hogere overheden dient te worden uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Waar mogelijk zal worden aangegeven wat de relatie is met het bestemmingsplan.

2.1.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoelstelling om op een efficiënte en duurzame wijze zowel in kwantitatieve, als ook in kwalitatieve zin ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;
- Borging van de veiligheid (met name gericht op water en externe veiligheid).

Het beleid is gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, maar wel met ruimte voor elke gemeente om te bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei zowel op het gebied van wonen als werken. Dit geldt ook voor het landelijke gebied en voor de nationale landschappen. Voorkomen moet worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Wettelijke basiskwaliteitsregels ten aanzien van water, natuur en externe veiligheid kunnen hieraan echter aanzienlijke ruimtelijke beperkingen opleggen. Optimale benutting van bestaand bebouwd gebied blijft van groot belang. Herstructurering, revitalisering en transformatie verdient de voorkeur boven nieuwe uitleglocaties.

Water en groene ruimte

Voor het water en de groene ruimte in Nederland geldt als uitgangspunt behouden en waar mogelijk versterken. Om het beschermingsniveau tegen overstromingsgevaar duurzaam te kunnen blijven garanderen is meer ruimte nodig voor de grote rivieren en de kustverdediging. Gebieden die mogelijk nodig zijn voor waterberging of voor versterking van waterkeringen worden gedurende een periode van 10 jaar gevrijwaard van ontwikkelingen die een inrichting ten bate van bescherming tegen overstromingen kunnen bemoeilijken. Waar mogelijk dient ruimte voor water ook

te worden gevonden door combinatie van waterbeheer met andere functies (meervoudig ruimtegebruik).

In de belangrijkste natuurgebieden in Nederland, de Ecologische Hoofdstructuur, de Vogel- en habitatrictlijngebieden en de gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet, is een 'nee, tenzij-regime' van toepassing met de verplichting tot instandhouding van wezenlijke kenmerken en waarden. Bij onvermijdelijke ingrepen moeten negatieve effecten worden gecompenseerd. In de nationale landschappen is een 'ja, mits-regime' van toepassing. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De nationale landschappen moeten zich sociaal-economische voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van het gebied behouden blijven of worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. De toegankelijkheid van de groene ruimte moet worden verbeterd en vergroot.

Land- en tuinbouwsector

Voor de land- en tuinbouwsector zet het rijk in op een duurzame ontwikkeling en een vitaal platteland. Vanuit het oogpunt van economie, milieu, landschappelijke kwaliteit en infrastructuur wordt gestreefd naar bundeling van niet-grondgebonden en/of kapitaalintensieve landbouw en (eventueel) daaraan gerelateerde bedrijvigheid in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Naast deze LOG's legt het rijk zijn prioriteit bij goed functionerende greenports, concentratiegebieden van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid.

Recreatiewoningen

In het buitengebied worden de ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw van recreatiewoningen gelijk gesteld aan de mogelijkheden voor nieuwbouw van reguliere woningen in het buitengebied, uitgezonderd complexen van recreatiewoningen waar recreatief gebruik door middel van bedrijfsmatige exploitatie kan worden verzekerd. Dit brengt ook de mogelijkheid met zich mee om in bepaalde gevallen de recreatiefunctie van bestaande recreatiewoningen te wijzigen naar een woonfunctie, mits aan de gebruikelijke voorwaarden voor woningbouw is voldaan. Dit plan maakt de realisatie van recreatiewoningen niet direct mogelijk, met uitzondering van 't Witven. Hier worden recreatiewoningen mogelijk gemaakt via een projectbesluit.

Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Dit heeft tot

gevolg dat archeologische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hoe moet worden omgegaan met archeologische aspecten/vondsten is vastgelegd in de Wet archeologie en de Monumentenwet. In dit plan worden gebieden met een hoge/middelhoge verwachtingswaarde via een dubbelbestemming vastgelegd.

2.1.2 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie

De provincie Noord Brabant kiest in de interim structuurvisie (juli 2008) voor een lagenbenadering om tot een zorgvuldig ruimtegebruik te komen. Een lagenbenadering houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en belang van zuinig ruimtegebruik.

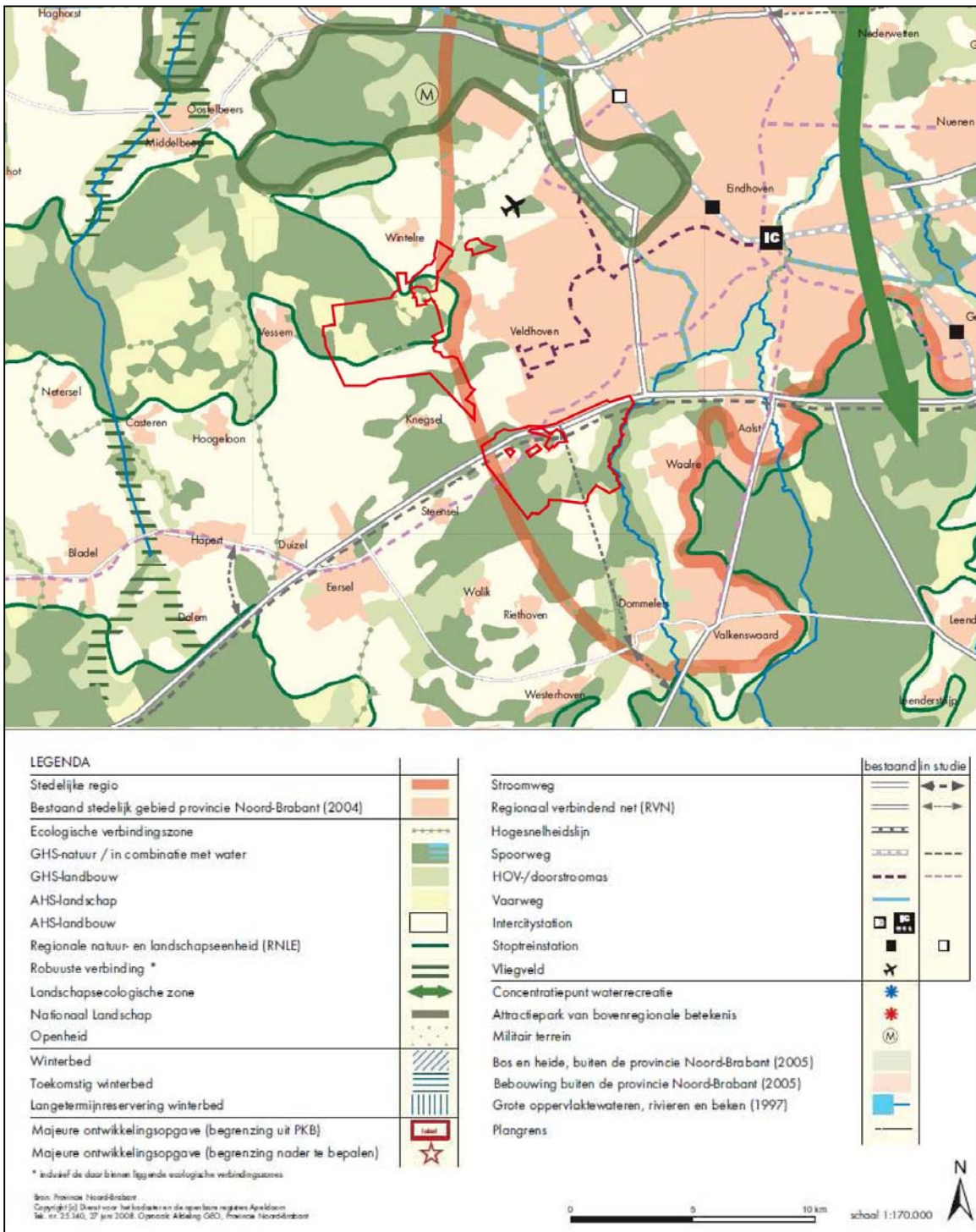
Om de drie hoofdfuncties van het landelijk gebied in Noord Brabant -landbouw, natuur en recreatie- en andere aan het buitengebied gebonden functies ieder voor zich en in onderling verband maximaal tot hun recht te laten komen, heeft de Provincie het buitengebied gezoneerd. Hiervoor wordt de groene hoofdstructuur (GHS) die is ingevoerd in het 'Streekplan Noord-Brabant' uit 1992 en in 2002 is gehandhaafd, zij het met enkele aanpassingen. In de GHS is op langere termijn alleen plaats voor natuur, grondgebonden landbouw, recreatie met een groen karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer. De landbouw blijft de boventoon voeren in de agrarische hoofdstructuur (AHS). De provincie wil toe naar een duurzame, veelzijdige en economische rendabele landbouw. Zowel de GHS als de AHS is onderverdeeld in een aantal subzones. Naast de GHS en de AHS en hun subzones zijn in het buitengebied een aantal water- en bodemhuishoudkundige, landschappelijke en milieuzones te onderscheiden, waarin specifieke eisen worden gesteld aan bebouwing en grondgebruik. Het beekdal van de Dommel/ Keersop en de Run is in de Interimstructuurvisie als natte natuurparel in de GHS opgenomen.

Naast de GHS en de AHS en hun subzones zijn in het buitengebied een aantal water- en bodemhuishoudkundige, landschappelijke en milieuzones te onderscheiden, waarin specifieke eisen worden gesteld aan bebouwing en grondgebruik.

Op de kaart in de figuur op de volgende pagina is de ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven voor het plangebied en directe omgeving, zoals opgenomen in de interimstructuurvisie. Op de kaart is af te lezen dat de gemeente Veldhoven deels is gelegen in de zone waar een majeure ontwikkelingsopgave is gelegen. Veldhoven is dus een overgangsgebied, alwaar het landelijk gebied onder druk staat van stedelijke ontwikkeling.

Voor zover het plangebied is gelegen ten noorden van de rijksweg A67, voert de AHS-landbouw de boventoon, ten zuiden van de rijksweg is wordt de boventoon gevoerd door de GHS-natuur, met name gelegen in het Dommeldal.

Het provinciale beleid, zoals weergegeven op de interimstructuurvisie kaart is direct vertaald in dit bestemmingsplan.



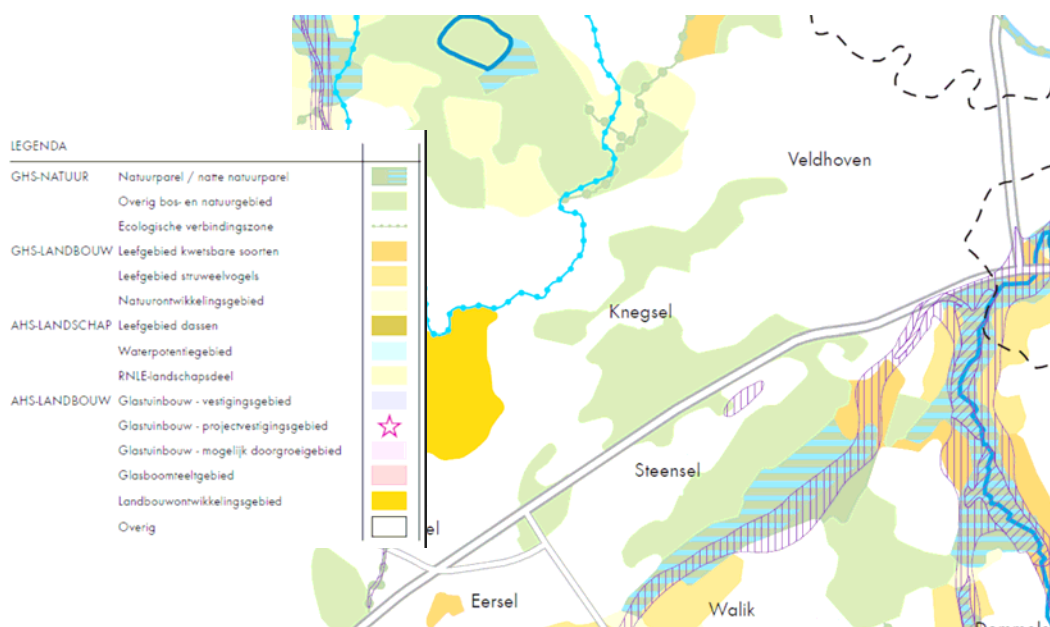
Kaart ruimtelijke hoofdstructuur, Interimstructuurvisie

Paraplunota Brabant In Ontwikkeling

In de Interim Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant is het provinciale beleid opgenomen. Sinds de invoering van de Wro is het echter ook verplicht om aan te geven hoe men het beleid (de voorgenomen ontwikkelingen) wil verwezenlijken, in de zogenaamde uitvoeringsparagraaf. Dit heeft de provincie Noord-Brabant opgenomen in de Paraplunota. In de Paraplunota zijn tevens bestaande provinciale plannen opgenomen, zoals de uitwerkingsplannen en reconstructieplannen, maar bijvoorbeeld ook de beleidsnotitie Buitengebied In Ontwikkeling (BIO).

In het navolgende worden de relevante plannen die ondertussen onderdeel zijn van de Paraplunota apart behandeld. Tevens zijn hierbij (thematische) kaarten bijgevoegd om een duidelijk beeld te scheppen van het provinciale beleid. Hieronder is tevens een meer globale kaart weergegeven, afkomstig uit de Paraplunota.

De omgevingswaarden uit de Paraplunota zijn vertaald in dit bestemmingsplan.



Uitsnede Paraplunota Provincie Noord-Brabant

Ontwerp Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft een ontwerp versie van de 'Verordening Ruimte, fase 1' opgesteld. Deze zal naar verwachting eind 2009 worden vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond.

De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en projectbesluiten.

De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan de verordening.

De verordening bestaat uit een vertaling van de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant stelt de verordening Ruimte in twee fases vast:

1. fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
2. fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

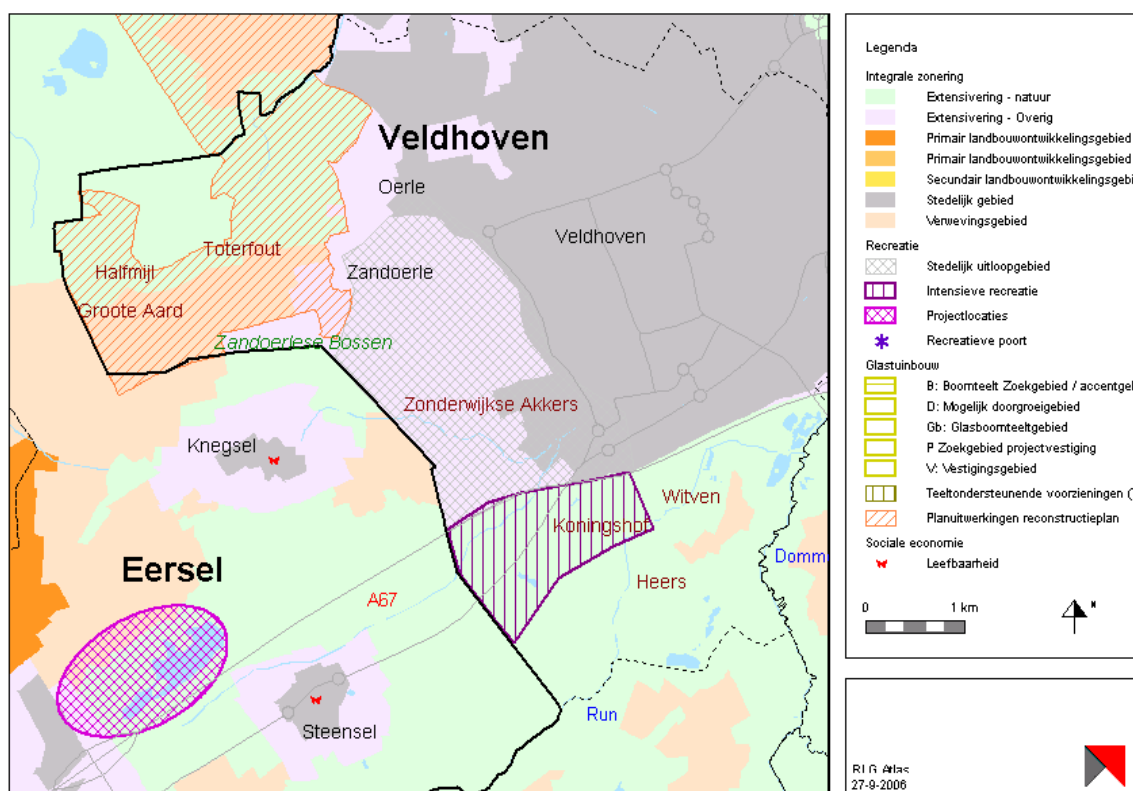
In fase 1 van de verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

De interim structuurvisie wordt in de toekomst vervangen door de structuurvisie. De Paraplunota wordt vervangen door de verordening. De vaststelling van fase 2 van de verordening is gelijk met de structuurvisie, in de zomer van 2010.

Reconstructieplan 'Boven-Dommel'

In het kader van de 'revitalisering van het landelijk gebied' zijn op de zandgronden van Noord Brabant reconstructieplannen opgesteld. Reconstructieplannen kennen een doorwerking naar het gemeentelijke beleid. In het reconstructieplan 'Boven-Dommel' is het buitengebied gezoneerd. Uitgangspunt hierbij is dat de ligging van de intensieve veehouderij meer wordt afgestemd op de natuurlijke randvoorwaarden en op andere functies.



Integrale zonering

Zoals te zien is in bovenstaande figuur, is de gemeente Veldhoven in een aantal verschillende zones verdeeld. Hieronder wordt kort beschreven wat de zonering inhoudt.

De integrale zonering voor de intensieve veehouderij is een verplicht onderdeel van het reconstructieplan (Reconstructiewet, artikel 11). De Reconstructiewet bepaalt dat het reconstructiegebied moet worden ingedeeld in drie typen gebieden met ieder een eigen regime wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij: landbouwonwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden. Deze gebiedsindeling wordt de integrale zonering genoemd.

Het grondgebied van Veldhoven is verdeeld in 3 zones, namelijk:

- Extensiveringsgebied natuur;
- Extensiveringsgebied overig;
- Verwevingsgebied;

Een extensiveringsgebied is een gebied waar uitbreiding, hervestiging en nieuwwestiging van in elk geval intensieve veehouderij uitgesloten is, of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt, met uitzondering van de Welzijns- en Gezondheidswet. Het extensiveringsgebied is onderverdeeld in primaat natuur en overige, waarbij de functie wonen de boventoon voert.

Het verwevingsgebied is een gebied dat is gericht op verweving van functies landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Buitengebied in Ontwikkeling

Het platteland verandert. Het aantal landbouwbedrijven neemt af, terwijl de bedrijven die overblijven steeds groter worden. Tevens ontwikkelen er zich nieuwe functies bij in de vrijkomende stallen en bedrijven. Een herinvulling van het platteland wordt gezien als goed voor de leefbaarheid, maar een ongecontroleerde verandering kan zorgen voor een verrommeling van de bebouwingsconcentraties en de kernrandzones.

In het kader van de Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaal-economische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Een en ander is in de provincie Noord Brabant concreet vastgelegd in de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". In het reconstructieproces bleek namelijk behoefte te bestaan aan verruimde mogelijkheden voor nieuwe economische activiteiten voor het behoud van de economische vitaliteit (en levendigheid) van het platteland en het voorkomen van verloederding; belangrijke pijlers voor de leefbaarheid van kleine kernen en het landelijke gebied in Nederland.

Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. In de nota Buitengebied in ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in vier aspecten, namelijk:

- bebouwingsconcentraties;
- voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied;
- paardenhouderijen;
- nevenfuncties en verbrede landbouw.

Concreet krijgt dit vorm door de mogelijkheden om nieuwe economie in vrijkomende agrarische bebouwing te versterken. Daarbij dient wel in acht genomen te worden dat functies in het landelijk gebied duurzaam beheerd en behouden moeten blijven maar datzelfde geldt voor gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie). De leidende principes van de interim structuurvisie van de provincie Noord-Brabant blijven dan ook onverkort van toepassing waar het gaat om de lagenbenadering, zuinig ruimtegebruik en de zonering van het buitengebied. Van gemeenten wordt daarom gevraagd om in te spelen op de mogelijkheden van nieuwe activiteiten in onder meer voormalige agrarische bedrijfgebouwen.

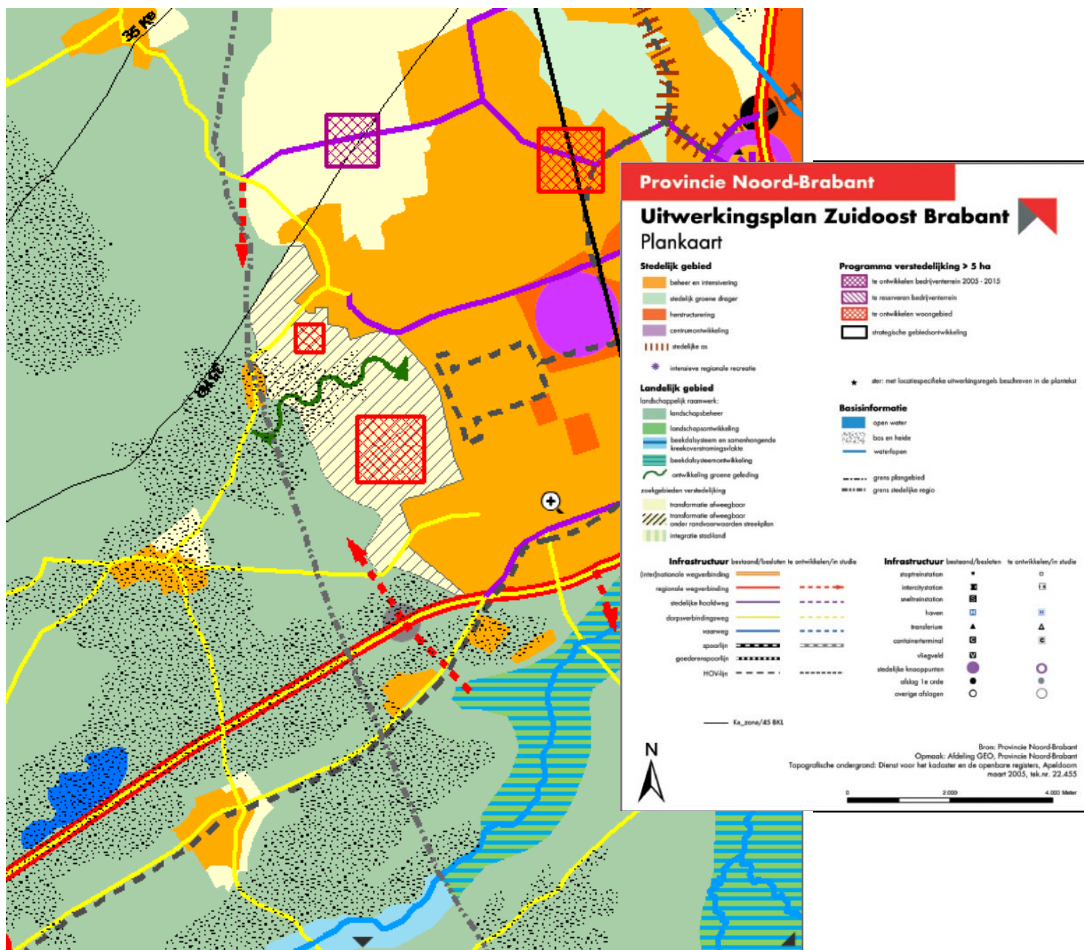
In dit bestemmingsplan Buitengebied worden een aantal recreatieve en maatschappelijke functies, zoals camping Buiten Jan en het congrescentrum Koningshof, bestemd.

Uitwerkingsplan/ Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant

Het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is in samenwerking met het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de afzonderlijke gemeenten opgesteld en met belangenorganisaties besproken. Het betreft een uitwerking van het Streekplan 'Brabant in Balans' (voorloper van de Interimstructuurvisie).

Kenmerkend voor Zuidoost-Brabant zijn de dekzandruggen en dekzandwelingen, de beekdalen en de peelrandbreuk. Deze zorgen in de gemeente Veldhoven en omgeving voor een hoofdzakelijk noord-zuid gerichte landschappelijke structuur. Op economisch gebied vormt de regio de economische brainport van Nederland.

Deze elementen vormen de basis van het landschappelijk raamwerk in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS). Zie hiervoor het kaartbeeld in de figuur op de volgende pagina. Daarnaast zijn de infrastructuur en het landgebruik geïnventariseerd en gewaardeerd. Bij de ruimtevraag voor woningbouw en bedrijventerrein dient hiermee rekening te worden gehouden. De verschillen tussen de groene en de stedelijke gebieden dienen in deze regio te worden versterkt. Ook zullen de noord-zuid gerichte landschappelijke structuren in de regio verder worden versterkt, of ontwikkeld. Daarbij is gezocht naar een sterke samenhang met de grote economische ambities in Zuidoost Brabant.



Uitsnede uitwerkingsplankaart

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gebied opgesteld. Grote ruimtelijke ingrepen waren ten tijde van het opstellen van de structuurvisie al in gang gezet, waardoor de hoofdopzet al bepaald was. De structuurvisie van Veldhoven richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven.

Het buitengebied van Veldhoven is onder te verdelen in twee delen: het beekdal-landschap en het kempenlandschap. Het zuidelijke deel van het buitengebied wordt gedomineerd door een kleinschalig beekdallandschap. Binnen dit gebied zijn enkele waardevolle natuurgebieden gelegen die nationale en/of provinciale bescherming genieten.

Het westelijke en het zuidwestelijke deel van het buitengebied is het kempenland-
schap dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwis-
seling tussen bossen en meer open gebieden. Een deel is in gebruik door agrariërs,
er zijn echter ook (een aantal) recreatieve functies in dit gedeelte van het buitenge-
bied gelegen.

Het zuidelijke gedeelte van het buitengebied (het beekdallandschap) wordt in de toekomst verder ontwikkeld als natuurgebied, in het kader van de EHS. Recreatie, natuur, water en landschap staan voorop bij de ontwikkeling van het buitengebied. De ontwikkelingen in het buitengebied mogen het bestaande landschap niet op onaanvaardbare wijze aantasten, dit betekent dat bestaande structuren in plannen moeten worden ingebed in versterkt. Tevens mogen zij geen onevenredig negatieve effecten hebben op de directe omgeving.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het buitengebied van Veldhoven:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de EHS, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

Op de volgende pagina is de structuurvisiekaart weergegeven.

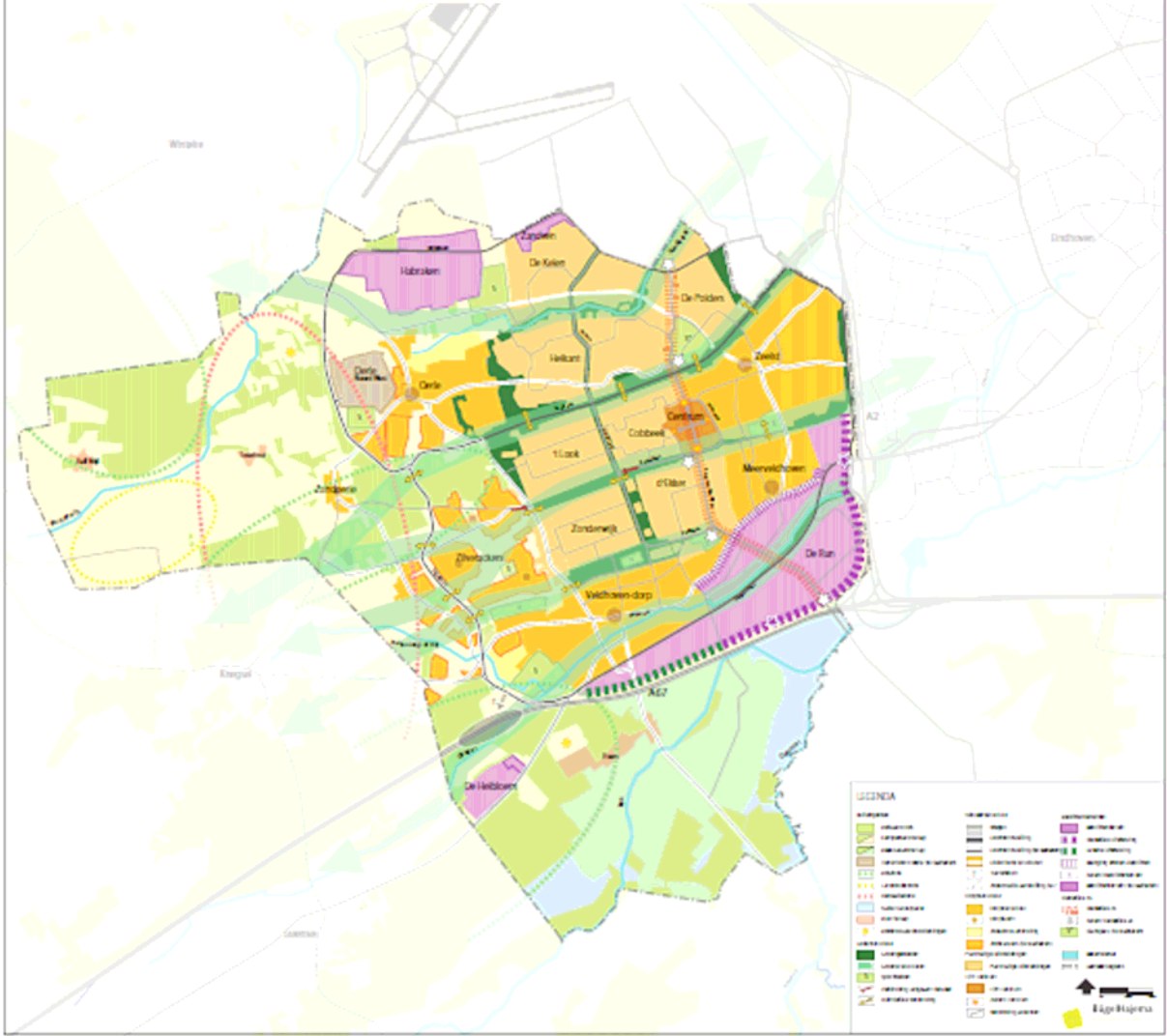
Nota Integraal Handhavingsbeleid 2009-2012

De gemeente Veldhoven heeft in de Nota Integraal Handhavingsbeleid 2009-2012 het gemeentelijke handhavingsbeleid vastgelegd. Hier heeft de gemeente voor gekozen omdat voor een adequate uitvoering van handhaving een structurele aanpak noodzakelijk is. Bij het opstellen van de nota is aansluiting gezocht bij de Methode van Programmatisch Handhaven van het Expertisecentrum Rechtshandhaving van het ministerie van Justitie, omdat deze methode in de praktijk goed blijkt te functioneren.

RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE VELDHOVEN

24 maart 2009

Vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven d.d. 3 juni 2009



Kaart Ruimtelijke Structuurvisie gemeente Veldhoven

In de nota is de visie van de gemeente Veldhoven weergegeven ten aanzien van handhaving en is aangegeven welke aspecten de grootste prioriteit hebben. Deze visie is vervolgens vertaald in enkele doelstellingen. Vervolgens wordt het uitgezette beleid elk jaar verwerkt tot een concreet handhavingplan: het uitvoeringsprogramma.

In het uitvoeringsprogramma komen in ieder geval de onderstaande punten aan bod:

- het opstellen van prestatie-indicatoren, handhavingsniveaus en productienormen voor de verschillende handhavingsthema's;
- de vertaling daarvan naar de benodigde capaciteitsinzet, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- de wijze van monitoring van inspanningen en effecten en het systeem van rapporteren;
- de actiepunten op het vlak van communicatie en informatie;
- een financiële paragraaf.

2.2 Het sectorbeleid

2.2.1 Natuur- en landschap

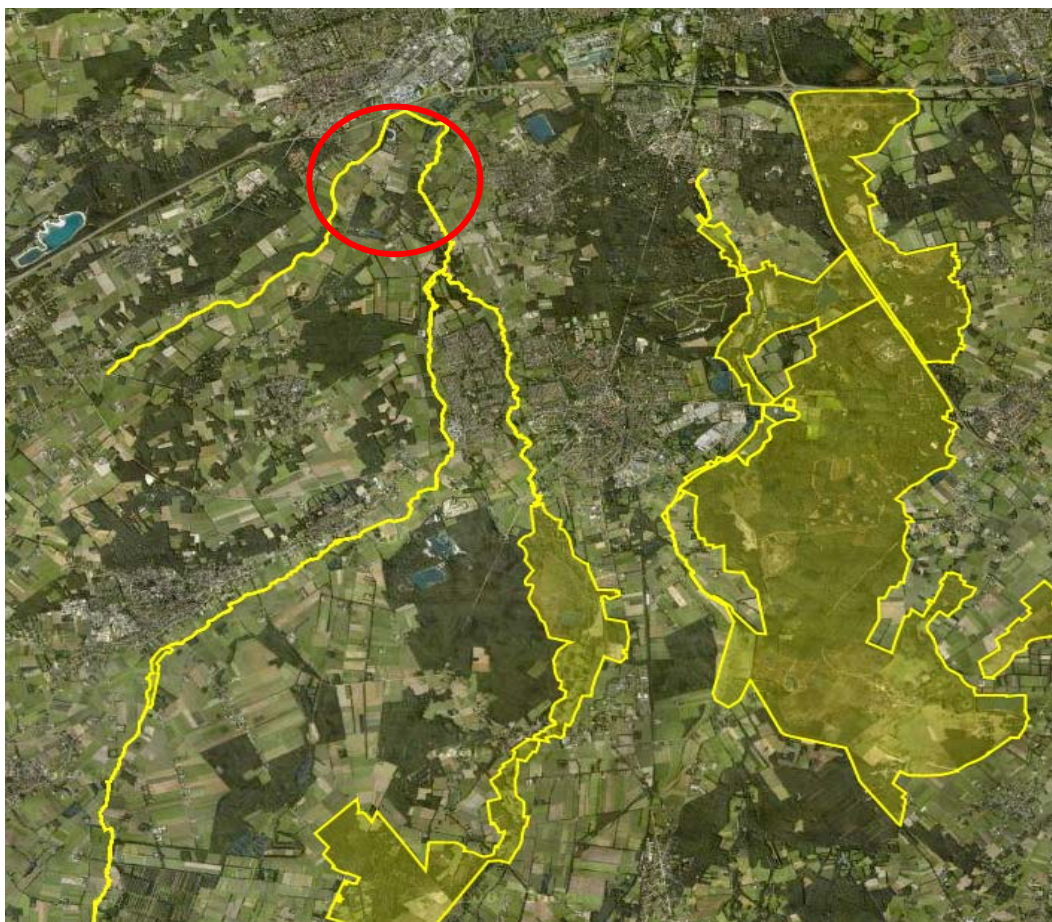
De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. In het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig. Als er n.a.v. Projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Een uitgebreide tekst van het Natura 2000-gebied is opgenomen in paragraaf 4.5 Natuur.

In de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn staan ook maatregelen voor soorten. Dit Europees beleid heeft haar weerslag gekregen in de *Flora- en faunawet*. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of versterking van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Er zijn inmiddels meerdere gedragscodes van kracht waaronder die voor de bouw- en ontwikkelingssector.



Gedeelte van het Natura 2000 gebied welke in het plangebied is gelegen

Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw

De nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur - Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw (2000) vervangt het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van aanpak Biodiversiteit.

In de nota wordt het natuur- en landschapsbeleid voor de komende 10 jaar uiteengezet in een strategisch deel en een beleidsdeel. Vanuit de drie motieven beleefbaarheid, diversiteit en bruikbaarheid komt men tot de volgende hoofddoelstelling: Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving.

Op grond van een evaluatie van het natuur- en landschapsbeleid in de afgelopen periode komt men voor de komende 10 jaar tot de volgende beleidsdoelen:

- de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) met kracht voortzetten en op onderdelen versterken (o.a. sterker inzetten op de natte onderdelen)
- versterking van de landschappelijke identiteit en kwaliteit en voortzetten en verder uitbouwen van het beleid m.b.t. groen om de stad (inzet op meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak)
- stevige inzet op behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit, zowel internationaal als nationaal

In vijf programma's worden de strategische doelen vertaald naar inhoudelijke ambities:

1. Nederland internationaal-natuurlijk
2. Nederland groot(s)-natuurlijk
3. Nederland nat-natuurlijk
4. Nederland landelijk-natuurlijk
5. Nederland stedelijk-natuurlijk

Het grondgebied van de gemeente Veldhoven valt, gezien de ligging in een stedelijke regio, in het laatstgenoemde programma. Het programma Stedelijk Natuurlijk gaat in op behoud en ontwikkeling van groen in en om de stedelijke regio's. Op de grens van stadsregio en plattelandregio is het zorgvuldig omgaan met de groene ruimte(n) van groot belang. In dit bestemmingsplan worden de bestaande landelijke waarden beschermd.

Landschapsbeleidsplan Veldhoven

Het Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998) beschrijft het gemeentelijke landschapsbeleid voor een periode van 20 jaar (tot 2018). Het doel van het landschapsbeleidsplan is om te komen tot een waardebeoordeling van het huidige landschap, waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een gefundeerde sturing plaatsvinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de beleefbaarheid van het landschap voor de inwoners van Veldhoven worden vergroot.

Concreet betekent dit het aanpakken van de volgende hoofdzaken:

- verbeteren beheer en uitbreiden samenhang kleine landschapselementen;
- verbeteren en verduidelijken recreatieve structuur;
- bestrijden verdroging;
- actief aanleggen natte en droge ecologische verbindingszones;
- vastleggen functies natuur en landbouw in kerngebieden en verweven van functies buiten de kerngebieden;
- geven van positieve stimulans voor gewenst particulier initiatief;
- actief betrekken van bewoners en gebruikers bij toekomstige ontwikkelingen.

Om tot een uitvoerbaar en actiegericht plan te komen is ervoor gekozen om, na een analyse en een beknopte visie, het daadwerkelijke plan te formuleren in de vorm van projecten. De projecten zijn gericht op alle schaalniveaus, op elke functie en op bijna elke gebruiker.

Groenbeleidsplan

De gemeente Veldhoven zal eind 2009 een groenbeleidsplan vaststellen. De inhoud van dit groenbeleidsplan bestaat uit de strategische visie, de groenstructuur en het groenbeleid.

De strategische visie omschrijft de uitgangspunten en doelstellingen voor het groen in de gemeente Veldhoven. De thema's ruimtelijke beleving en kwaliteit, functionaliteit, karakteren biodiversiteit, beheer, bomen en luchtkwaliteit komen daarbij aan bod. De strategische visie geeft de hoofdlijnen aan voor de groenstructuur en het groenbeleid.

In de groenstructuur worden de belangrijkste groene structuren voor het stedelijk gebied en de woonwijken vastgelegd en omschreven. Hierdoor krijgen deze een beschermde status en wordt een duurzame ontwikkeling van deze structuren gewaarborgd. Het groen en de bomen krijgen zo de mogelijkheid uit te groeien tot beeldbepalende en mogelijk monumentale status. Daarnaast kan vanuit de groenstructuur ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen. De groenobjecten die niet als duurzame groenstructuren worden aangemerkt, zijn vaak wel van belang voor de openbare ruimte maar kunnen op een flexibelere manier worden ingericht en beheerd.

Aan de hand van beleidsthema's wordt de inhoudelijke koers van het groenbeleid bepaald, in relatie met de groenstructuur. Beheer en onderhoud is hiervan een onderdeel. In dit beleidsthema worden de uitgangspunten voor het groenbeheer beschreven en wordt de keuze voor een zonerings- en begrotingsplan vastgelegd.

2.2.2 Water

De waterhuishoudingsplannen van Rijk, provincie en waterschap betreffen het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van grond- en oppervlaktewater. Het buitengebied van de gemeente Veldhoven is gelegen in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Dit waterschap is uitvoerend kwantiteits- en kwaliteitsbeheerder voor water in het plangebied.

Vierde Nota waterhuishouding

In 1998 is de Vierde Nota waterhuishouding vastgesteld. Daarin wordt ten opzichte van het traditionele waterbeheer op sommige vlakken een nieuwe koers ingeslagen. Hoofddoelstelling is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". De nota is gebaseerd op de watersysteembenadering. Die benadering vraagt in het beheer om een integrale aanpak. Met name de nadruk op de veerkracht van de watersystemen is nieuw. Het beleid is gericht op herstel en behoud van veerkrachtige watersystemen. De aanpak om het beleid uit te voeren, is een gebiedsgerichte met veel aandacht voor lokale inbreng.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Eind jaren negentig ondervinden verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water. Dit heeft maatschappelijk en politiek de vraag doen rijzen of Nederland zijn waterhuishoudkundige situatie nog wel op orde heeft. En of we wel voldoende zijn voorbereid voor de 21^e eeuw op de veranderingen in ons klimaat, ruimte en grondgebruik. Naar aanleiding van deze problematiek is de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw ingesteld. Deze commissie heeft in haar advies van augustus 2000 gepleit voor 'Ruimte voor Water'. Het Kabinet heeft deze aanbevelingen verwoord in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en 'Ruimte voor de Rivier'.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord hebben het Rijk en Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten afspraken gemaakt over een gezamenlijke aanpak van de waterproblematiek. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden.

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per

stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Deze termijn kan met twee keer 6 jaar verlengd worden. Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt. In 2009 moeten de stroomgebiedbeheersplannen per stroomgebied gereed zijn.

Provinciaal Waterhuishoudingsplan (WHP)

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Grondwaterbeleid Provincie Noord-Brabant

Krachtens de Waterwet is de provincie Noord-Brabant bevoegd gezag voor grondwateronttrekkingen van waterleidingbedrijven, industrie (boven de 150.000 m³ per jaar) en energieopslagsystemen.

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven bevindt zich het grondwaterbeschermingsgebied dat is gelegen rondom de waterwinlocatie Vesseem. Grondwaterwinningen zijn op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV) beschermd. Op de kaarten behorende bij de PMV zijn rondom een waterwinlocatie zogenaamde waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden (25-jaarzone) en boringsvrije zones (100-jaarszone) gelegen.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kan voor inrichtingen¹ de Wet Milieubeheer van toepassing zijn. Het initiatief valt niet onder de noemer inrichtingen, vandaar dat de PMV van toepassing is. In dit geval is paragraaf 3.2, 'Gedragingen buiten inrichtingen' van de PMV van belang. Hierin worden een aantal activiteiten genoemd die niet zijn toegestaan binnen een grondwaterbeschermingsgebied, zoals:

- schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen;

¹ In de Wet Milieubeheer wordt een inrichting omschreven als: 'elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'

- dierlijke of andere meststoffen op of in de bodem te brengen;
- constructies van welke aard dan ook leidingen en installaties daaronder begrepen tot stand te brengen, te hebben of te gebruiken met het doel het vervoeren, bergen, opslaan, overslaan, storten of verzinken van schadelijke stoffen door, op of in de bodem mogelijk te maken;
- begraafplaatsen als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of terreinen voor de uitstrooiing van as als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de lijkbezorging of dierenbegraafplaatsen op te richten;
- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 2 meter onder het maaiveld;
- de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld of anderszins werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten; Onder deze werken worden in elk geval verstaan ontgrondingen, bodemstabiliseringswerken, grond en fundingswerken en het plaatsen en verwijderen van damwanden en heipalen.

Waterschap De Dommel: Tweede Waterbeheerplan (WBPII)

In van het waterschap is met name het beleid en de actiepunten voor de periode van 2001-2006 vastgelegd. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. In het waterbeheersplan wordt uitgegaan van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer. Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water. Belangrijke thema's zijn:

- ruimte voor water;
- water als ordenend principe;
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Ontwerp-Waterplan 2010-2015 waterschap De Dommel

Op dit moment liggen de Ontwerp- Waterplan van zowel het waterschap als de provincie ter inzage. De vaststelling geschiedt eind 2009. Het waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het gaat hierbij om waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van zowel grond- als oppervlaktewater. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand. In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- Droge voeten; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en

een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.

- Voldoende water; ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast.
- Natuurlijk water; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- Schoon water; hierbij wordt doorgedaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- Schone waterbodems; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel;
- Mooi water; gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura-2000 gebieden.

Notitie 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk' waterschap De Dommel

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap De Dommel de Notitie 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'. Hierin wordt aandacht besteed aan de kwantitatieve aspecten van hydrologisch neutraal bouwen.

In de notitie wordt een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" gegeven. Bovendien geeft dit document (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast bij het beoordelen van ruimtelijke plannen (watertoets).

De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter nog is om te spreken van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen', omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. Voorbeelden hiervan zijn infrastructurele en recreatieve ontwikkelingen.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005

Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende oppervlaktewater is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels staan vermeld in de Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005'

Deze Keur bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van water. De verboden in de Keur zijn onder andere (niet limitatief):

- het graven, dempen en verleggen van waterlopen;
- het leggen, verplaatsen of weghalen van duikers, stuwen, bruggen en dergelijke;
- op stroken van vier meter breed naast de hoofdwaterlopen (zgn. leggerwateren) obstakels, bouwwerken en beplantingen neerzetten, omdat dit het onderhoud belemmert;
- op stroken van 25 meter langs beken met een natuurfunctie bouwwerken plaatsen die beekherstel bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- op kaden ploegen, spitten, graven, motorrijden etc. waardoor de kade minder stevig wordt.

De verplichtingen in de Keur zijn onder andere:

- Wie onderhoudsplichtig is.
- Het regelmatig schoonmaken van de waterlopen.
- Bij beweiding plaatsen van een afrastering.
- Het ontvangen van specie en maaisel uit de waterlopen nadat deze zijn schoongemaakt.

Afwijken van de verboden en verplichtingen is alleen mogelijk met een ontheffing van het waterschap.

2.2.3 Cultuurhistorie

Op Rijksniveau is de Nota Belvédère (1999) het richtinggevende beleidsstuk waar het gaat over de relatie cultuurhistorie- ruimtelijke ordening. In de nota wordt gesteld dat cultuurhistorie veel meer dan tot nu het geval was, inspiratie en basis voor de ruimtelijke inrichting kan en moet zijn. Zo worden cultuurhistorische waarden beschermd, maar vooral ook beter zichtbaar en beleefbaar. De ruimtelijke ordening krijgt daardoor een kwaliteitsimpuls, zowel in het stedelijk gebied als op het platteland. In de nota worden algemene aanbevelingen gedaan voor het inpassen van cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid en daarnaast zijn gebieden geselecteerd die bijzondere kwaliteit hebben.

Het Dommeldal is in de nota Belvédère aangewezen als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied bestaat uit het dal van de Dommel met zijbeken en omliggende

gebieden die er historisch mee samenhangen. Het strekt zich uit van de meest waardevolle bovenlopen van de Dommel ten zuiden van Eindhoven tot aan de benedenloop bij 's-Hertogenbosch. Het landschap van het beekdal wordt gekenmerkt door een sterke kleinschalige afwisseling tussen (broek)bosjes en open graslanden en door de oorspronkelijke onregelmatige verkaveling en sterk meanderende beek. De randen van het dal zijn vaak besloten door bos of bebouwing.

Als fysieke dragers in dit gebied worden onder anderen genoemd:

- de archeologische resten vanaf de steentijd tot de Late Middeleeuwen langs en in het Dommeldal,
- de essen als belangrijke conserverende factor met mogelijk resten vanaf het Mesolithicum,¹
- de kenmerken van het kamponginningen- en esdorpenlandschap met een landschappelijke samenhang tussen de beekdalgebieden, de broekgebieden, de kampen, hoeven, essen en esdorpen, de heideontginningen en de heiderestanten

De provincie Noord-Brabant heeft de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant' opgesteld. Op deze kaart worden alle archeologische en cultuurhistorische waardevolle elementen in beeld gebracht die voor bescherming in aanmerking komen. Het gaat hierbij om elementen zoals monumenten, eendenkooien, schootsvelden, historische paden en wegen, historische groenelementen, archeologische vindplaatsen. Naast deze bestaande waarden wordt op deze kaart ook de archeologische verwachtingswaarde weergegeven. Deze informatie geeft een indicatie van de kans om daadwerkelijk archeologische vondsten te doen.

In de nota is aangegeven dat de cultuurhistorische waarde binnen (nieuwe) bestemmingsplannen buitengebied beschermd behoren te worden. In dit plan is er, in overleg met de provincie Noord-Brabant voor gekozen om de cultuurhistorische waarden van het genoemde belvédèregebied als aanduiding op te nemen op de verbeelding. De cultuurhistorische waarden zijn namelijk voldoende beschermd door middel van een dubbelbestemming die aldaar zijn gelegen. Het Dommeldal is in dit bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Natte Natuur'. Binnen deze dubbelbestemming is aanlegvergunningstelsel opgenomen die de waarden van het Belvédèregebied Dommeldal reeds afdoende waarborgt.

Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven

Sinds 1 september 2007 is de rol van gemeente essentieel geworden binnen het Nederlandse archeologiebeleid. Om hier een praktische invulling aan te geven heeft de gemeente Veldhoven een nota archeologische monumentenzorg opgesteld. Tijdens het opstellen hiervan zijn tegelijkertijd geïnteresseerden en belanghebbenden gehoord (burgers en bestuurders) om maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak te creëren.

In de nota worden beleidsregels en wensen en aanzien van de omgang met het archeologische erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente Veldhoven duidelijk hoe waardevol archeologisch erfgoed voor (de identiteit van) de gemeente is. Er wordt aangegeven hoe de gemeente archeologische, economische en maatschappelijke belangen tegen elkaar afweegt bij bodemingrepen en dat initiatiefnemers de kosten voor archeologisch onderzoek voor hun rekening dienen te nemen.

Naast de twee bovengenoemde veranderingen worden in de nota onder andere besproken op welke wijze het archeologietraject structureel in het ruimtelijke-orderings- en vergunningsverleningsproces kan worden ingebed, welke relatie de gemeente met betrekking tot de archeologie heeft met de provincie en het Rijk en hoe er om gegaan dient te worden met terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarden of verwachtingen. Daarnaast gaat de nota in op de mogelijkheden van een archeologisch informatiesysteem, de beleidskaart, communicatie, formatie en de rol van de musea, amateurarcheologen en historische verenigingen.

2.2.4 Landbouw

De nota Voedsel en Groen (2000) gaat in op de toekomst van het Nederlandse agro-foodcomplex. Het agro-foodcomplex vormt het geheel van economische activiteiten die samenhangen met de productie, verwerking en distributie van agrarische producten (food en non-food) van binnen- en buitenlandse oorsprong. De nationale overheid heeft een ontwikkeling richting 2010 voor ogen van een duurzaam werkend, op eigen kracht internationaal concurrerend agro-foodcomplex, dat midden in de samenleving staat en toonaangevend is binnen Europa. De nota gaat daarnaast in hoofdlijnen in op de betekenis van de agrosector voor de kwaliteit van de groene ruimte en op de bijdrage die de agrarische sector kan leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.5 Milieu

De kerngedachte bij het milieubeleid is duurzame ontwikkeling. Dat houdt in dat activiteiten om in de behoeften van nu te voorzien, de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar mogen brengen. Om duurzame ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de milieubelasting sterk te reduceren. In het eerste Nationaal Milieubeleidsplan dat in 1989 is verschenen (en het provinciale plan Milieu in bruikleen) zijn daartoe reductiedoelstellingen geformuleerd.

Evaluatie van het milieubeleid laat zien dat de milieubelasting weliswaar gereduceerd is, maar dat milieudoelstellingen veelal niet gehaald zullen worden, bijvoorbeeld omdat de milieubelasting in de uitgangssituatie hoog was, doordat bepaalde doelgroepen niet bereikt zijn of doordat processen een na-ijlingseffect kennen. De

tweede generatie milieubeleidsplannen, (en het provinciale plan Milieu in uitvoering) leggen daarom de nadruk op een versterking van de uitvoering met aanvullende maatregelen voor alle doelgroepen en een benadering van tot op heden nog moeilijk bereikbare doelgroepen. In juni 2001 is het vierde Nationaal Milieubeleidsplan verschenen. Dit plan wijkt af van eerdere milieubeleidsplannen doordat het verder dan vier jaar vooruit kijkt, namelijk dertig jaar, en meer naar de internationale dimensie van milieuproblemen kijkt.

In de Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006 – 2010 schetst de provincie de hoofdlijnen van het milieubeleid voor de korte en middellange termijn. Het is de provinciale uitwerking van het Nationaal milieubeleidsplan en vertaalt het rijksbeleid naar provinciespecifieke omstandigheden. De ruimtelijke consequenties van dit plan zijn indertijd meegenomen in het voormalige Streekplan "Brabant in Balans" en in de Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant. De ISM kent een aantal uitgangspunten waaraan beleid wordt getoetst. De Europese uitgangspunten gelden ook voor de provincie. Noord Brabant voegt er drie aan toe als extra inzet van het provinciaal beleid: erfgoed behouden, kwaliteit van water, de bodem en de lucht en eco-efficiency economisch ontwikkelen zonder dat de druk op milieu toeneemt en Deregulering (minder regels en anders omgaan met normen).

Milieu-effectrapportage

In het geval van bepaalde plannen of ontwikkelingen is het noodzakelijk om een milieu-effectrapportage uit te voeren. In het Besluit milieu-effectrapportage is in een bijlage opgenomen in welke gevallen een dergelijke rapportage noodzakelijk is. Het onderliggende plan en de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden vallen niet in de categorie van gevallen waarvoor een milieu-effectrapportage noodzakelijk is.

Verordening Geurhinder en Veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) in werking getreden. In deze wet is aangegeven dat veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor geurbelasting op geurgevoelige objecten. Gemeenten mogen, indien zij eigen beleid opstellen, van deze normen afwijken om zodoende maatwerk te kunnen leveren. Afwijken is mogelijk als de gemeente een gemeentelijke geurverordening, gebaseerd op een gebiedsvisie, opstelt.

De gemeente Veldhoven heeft een geurverordening opgesteld waarin is opgenomen dat het industrieterreinen De Run en Habraken minder bescherming ten aanzien van geurhinder geniet. Tevens is vastgesteld dat er op kortere afstand (50 meter) van maneges gebouwd mag worden zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwbouwprojecten.

3. ONDERZOEK RUIMTELIJK-ECONOMISCHE KWALITEIT

3.1 Land- en tuinbouw

De agrarische sector beslaat logischerwijs een groot deel van de gronden in het buitengebied. Iedere vorm van agrarisch gebruik stelt zijn eigen eisen aan de locatie en de inrichting van de ruimte. Om in het bestemmingsplan Buitengebied tegemoet te komen aan de gewenste landbouwkundige ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen en aantasting van andere waarden te voorkomen, is inzicht in de landbouwkundige situatie van belang. Om deze reden wordt een kenschets gegeven op basis van recente CBS-gegevens en op basis van gegevens uit nog te houden bedrijfsbezoeken (veldinventarisatie).

Verder zijn voor de analyse van de landbouwkundige structuur gegevens gebruikt uit het rapport 'Landbouwontwikkelingsplan Veldhoven' (november 1997). Dit plan is ontwikkeld door de afdeling NCB-Veldhoven (tegenwoordig ZLTO). Het rapport betreft een land- en tuinbouwvisie voor de gemeente Veldhoven in ruimtelijk en economisch opzicht, om daarmee perspectief te bieden aan een gezonde en duurzame agrarische sector in de gemeente Veldhoven.

3.1.1 Kenschets van de agrarische op hoofdlijnen

Bedrijfstypen

Ruim 60 agrarische bedrijven zijn gesitueerd in de gemeente Veldhoven. In de agrarische sector in de gemeente Veldhoven is de graasdiersector het best vertegenwoordigd. Eenderde van de agrarische bedrijven bevindt zich namelijk in deze categorie. Dit percentage is enigszins lager dan het gemiddelde in Noord-Brabant (40%) en ligt fors lager dan het gemiddelde in Nederland (50%). Het aandeel tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven (circa 20%) is in de gemeente Veldhoven net zo vertegenwoordigd als in de gehele provincie Noord-Brabant. Op provinciaal niveau maakt deze tak namelijk circa 18% uit van de totale agrarische bedrijvigheid. Tevens ligt het aandeel nagenoeg gelijk met het aandeel in Nederland (19%). Het percentage hokdierbedrijven (ruim 10%) ligt lager dan gemiddeld in Noord-Brabant (17%) en enigszins hoger dan gemiddeld in Nederland (8%).

In de graasdiersector worden met name melkvee en paarden gehouden. De bedrijven met paarden zijn relatief groot. De meeste melkveehouderijen hebben tussen de 30 en 70 melkkoeien. De tuinbouw in het plangebied teelt uitsluitend in open grond. Producten die in de vollegrondsgroenteteelt in Veldhoven veel geteeld worden zijn asperges, prei en sla. In de glastuinbouw gaat het vooral om komkommers en rozen. De hokdierbedrijven in de gemeente houden varkens en slachtkuikens.

Bedrijfsomvang

De economische omvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in het aantal Nederlandse Grootte-eenheden (Nge). Een Nge is een economische maatstaf, waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf worden uitgedrukt. Een Nge is gebaseerd op de saldi berekend als het verschil tussen de opbrengsten en bepaalde specifieke kosten, in een gemiddeld jaar onder normale omstandigheden.

Bij een bedrijfsomvang van 70 Nge of meer wordt een bedrijf als volwaardig beschouwd. Een dergelijk bedrijf heeft een omvang van minimaal één volwaardige arbeidskracht en heeft voldoende omvang om de continuïteit ook op langere termijn te verzekeren. Dit betekent overigens niet dat een bedrijf met een omvang van minder dan 70 Nge niet kan functioneren, maar op termijn heeft een dergelijk bedrijf onvoldoende middelen om te kunnen investeren.

Is de omvang minder dan 32 Nge, dan is er duidelijk sprake van nevenactiviteiten. Bij minder dan 10 Nge is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, maar van hobbymatige activiteiten. Meer dan 120 Nge betekent een omvang voor twee (of meer) arbeidskrachten.

In de gemeente Velhoven geldt dat ruim 70% van de agrarische bedrijven kleiner is dan 70 Nge en daarmee als niet-volwaardig moeten worden beschouwd. Van deze bedrijven wordt aangenomen dat zij een te geringe omvang hebben om het bedrijf als hoofdberoepsbedrijf voort te zetten. Het aandeel niet-volwaardige bedrijven is fors hoger dan het percentage onvolwaardige bedrijven in geheel Noord-Brabant, dat op 57% ligt. Naast deze niet-volwaardige bedrijven zijn er 20 agrarische bedrijven (circa 30%) met een omvang groter dan 70 Nge, van deze 20 volwaardige bedrijven hebben slechts 6 bedrijven een omvang van 150 Nge of meer.

De grote bedrijven bevinden zich binnen de gemeente Veldhoven met name in de tuinbouw/ blijvende teelt. De gemiddelde omvang van dit type agrarische bedrijven bedraagt ruim 150 Nge. De gemiddelde omvang van akkerbouwbedrijven en graasdieren blijven hierbij ver achter en hebben binnen de gemeente Veldhoven een hoofdzakelijk hobbymatig karakter.

Het ruimtebeslag van de agrarische bedrijven is in overeenstemming met de bedrijfsomvang in Nge's. Bijna tweederde van de agrarische bedrijven in Veldhoven heeft een oppervlakte cultuurgrond kleiner dan 10 hectares. Het relatieve aandeel kleine bedrijven is hiermee groter dan op landelijke en regionale schaal het geval is. Ook het aandeel bedrijven met een omvang van 50 hectare of meer is ten opzichte van landelijke regionale gemiddelde relatief slecht vertegenwoordigd in Veldhoven.

Ontwikkelingen agrarische sector

Voor de gemeente Veldhoven zijn de ontwikkelingen in de agrarische sector in de recente jaren geanalyseerd. Het totale aantal agrarische hoofdbedrijven is in laatste jaren met circa 20% afgenomen. De daling van het aantal agrarische bedrijven in Veldhoven wordt met name veroorzaakt door de afname van het aantal graasdierbedrijven. De verdeling tussen hoofdbedrijfstypen is door de afname van het aantal agrarische bedrijven in afgelopen jaren niet wezenlijk veranderd.

De ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven laten de duidelijk de doorwerking zien van de algemene landelijke trend dat het aantal agrarische bedrijven steeds verder afneemt. Ook zijn de effecten van de Reconstructie merkbaar in de gemeente Veldhoven. Het aantal akkerbouwbedrijven is namelijk in aantal enigszins toegenomen, waarschijnlijk als gevolg van het afstoten van intensieve veehouderijtakken.

3.1.2 Toekomstperspectief en ontwikkelingsmogelijkheden

De algemene verwachting in de land- en tuinbouw is dat het aantal bedrijven de komende jaren verder zal afnemen. Hoeveel bedrijven de komende jaren beëindigd zullen worden, is afhankelijk van meerdere factoren. Enerzijds kunnen dat externe factoren zijn, zoals bijvoorbeeld marktontwikkelingen en wet- en regelgeving. Anderzijds speelt de situatie op het bedrijf een belangrijke rol, zoals bijvoorbeeld een te geringe bedrijfsomvang waardoor noodzakelijke investeringen niet gedaan kunnen worden of de leeftijd van het bedrijfshoofd en de opvolgingssituatie. Uit de praktijk blijkt dat het veelal de kleine bedrijven zijn die stoppen met de bedrijfsvoering, aangezien opvolging een probleem is.

Het toekomstperspectief voor de agrarische sector is in zijn algemeenheid moeilijk in te schatten. De ontwikkelingsmogelijkheden in de land- en tuinbouw worden in sterke mate bepaald door het beleid dat op nationaal en Europees niveau wordt gemaakt. De agrarische sector staat sterk onder druk door de economie, verlaging van subsidies, de steeds strenger wordende milieueisen alsook ruimtelijke claims vanuit andere sectoren. Een verdere groei van de bedrijfsomvang is vaak niet zonder meer mogelijk.

De algemene verwachting is dat op de langere termijn de grotere bedrijven de meeste kans hebben om de concurrentie met de internationale markt aan te gaan. Omdat kostprijsverlaging van groot belang is streven veel bedrijven naar schaalvergroting. Grootschalige bedrijven kunnen efficiënter werken en maken per eenheid product minder kosten. Hierdoor is de prijs van de producten van deze bedrijven over het algemeen lager dan die van kleinere bedrijven. De verwachting is dat schaalvergroting zich de komende jaren zal doorzetten. Dit is in het buitengebied van Veldhoven zeer moeilijk te realiseren gezien de beperkte beschikbaarheid van grond, in combinatie van een sterke ruimtevraag vanuit stedelijke ontwikkelingen.

Naast deze strategie van kostprijsverlaging zal een aantal bedrijven speciale producten gaan produceren (specialisering) waarvoor de consument een hogere prijs wil betalen. Met name de tuinbouwbedrijven in de gemeente zijn bij uitstek bedrijven waarbij specialisering een belangrijke rol speelt. Bij deze producten wordt bijvoorbeeld meer aandacht besteed aan milieu, dierwelzijn, natuur- en landschapsbeheer, streekeigen karakteristieken enz. Het marktaandeel van deze producten is stijgende en de verwachting is dat deze stijging zich zal voortzetten.

3.2 Recreatie en toerisme

De recreatieve kwaliteit wordt in grote mate bepaald door de landschappelijke kwaliteiten, de reeds aanwezige recreatieve voorzieningen en de aanwezigheid van bos- en natuurgebieden die voor de recreant toegankelijk en beleefbaar zijn. Een landschap is voor de recreant aantrekkelijk wanneer het beleefbaar is en voldoende afwisseling biedt. Landschappen met cultuurhistorische waarden zijn bij de recreant vaak geliefd, omdat deze gebieden juist deze grote afwisseling bieden door de aanwezigheid van beplantingen, hoogteverschillen, een onregelmatige verkaveling en slingerende wegen met daarlangs veel oude boerderijen en woningen. Vooral routegebonden recreatievormen als wandelen en fietsen krijgen daardoor een hoge attractiewaarde.

Het buitengebied van Veldhoven is in deze zin zeer aantrekkelijk en leent zich derhalve goed voor diverse vormen van recreatie en recreatief medegebruik. Het buitengebied kent verschillende recreatieve voorzieningen, zowel met een intensief als met een extensief karakter. De recreatie bestaat ook uit medegebruik van gebieden met een andere hoofdfunctie: de bos-/natuurgebieden en niet in de laatste plaats het agrarisch gebied.

In het plangebied zijn onder meer de volgende recreatieve voorzieningen aanwezig:

- diverse vrij toegankelijk bos- en natuurgebieden met uitgezette fiets- en wandelroutes, ruiterspaden en trimbaan (Oeienbosch);
- golfbaan Gendersteijn, Locht 140 (gedeeltelijk buiten het plangebied);
- camping de Molenvelden, Banstraat 25;
- minicamping de Veldhoeve (kleinschalig kamperen Zittard 41-43 5505 JC Veldhoven);
- minicamping 't Denneke, Toterfout 22;
- manege de Vooruitgang, Gagelgoorsedijk 4;
- Paardenhouderij, Turfweg 20;
- diverse grafheuvels met infoborden; begraafplaatsen uit de bronstijd gelegen bij Toterfout, Halfmijl, Grote Aard en de Turfweg;
- diverse visvijvers;
- diverse sportterreinen;

- Groepsaccommodatie De BuitenJan;
en op korte afstand van het plangebied het Papegaaiencentrum

In het plangebied is slechts één recreatiewoning, buiten een kampeerterrein, aanwezig (namelijk aan de Toterfout 18). Overige recreatiewoningen zijn gesitueerd op kampeerterreinen. Nieuwe recreatiewoningen zijn, behoudens stacaravans en chalets op kampeerterreinen, uitgesloten in dit plan. De gemeente heeft ervoor gekozen om de recreatiewoning niet om te zetten naar de bestemming Wonen. Tevens vindt er geen legalisatie van illegale bewoning op reguliere kampeerterreinen plaats.

Nota Toerisme en Recreatie

De gemeente Veldhoven heeft een toeristisch/recreatief beleidsplan opgesteld omdat de economische en maatschappelijke belangen hierom vroegen. De gemeente alsook de betrokken ondernemers uit de toeristische sector hebben namelijk baat bij duidelijk beleid. In de Nota Toerisme en Recreatie zijn voor de periode 2009 –2011 zijn de belangrijkste uitgangspunten van de gemeente geformuleerd en enkele concrete actiepunten opgenomen.

De nadruk van het toeristische beleid ligt op recreëren in het groen, wat voornamelijk plaats zal vinden in het buitengebied. De gemeente heeft de volgende randvoorwaarden en doelen opgesteld ten aanzien toeristische activiteiten:

- recreatie draagt bij aan de kwaliteit van leven;
- meewerken aan een groeiend bezoekersaantal voor Veldhoven en regio 'De Kempen';
- geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte, waarbij de kwaliteit van zowel groen/natuur al de te ontwikkelen activiteiten in het buitengebied in evenwicht te blijven;
- een goede samenwerking tussen de overheid (gemeentelijk en regionaal) en de ondernemers in de toeristische en recreatieve branche is onontbeerlijk, met een goed besef van ieders rol en verantwoordelijkheid;
- handhaven is en blijft een aandachtspunt.

De bovenstaande punten hebben geresulteerd in een tiental concrete actiepunten, deze zijn terug te vinden in de Nota Toerisme en Recreatie. De meest relevante voor het buitengebied betreffen het verbeteren van de wandel- en fietsroutes, kleinschalige horeca onder voorwaarden toestaan en het oprichten van paardenhouderijen voorzichtig toestaan.

Eind 2009 zal de gemeenteraad de eerste uitwerking van de nota toerisme en recreatie vaststellen. Dit is de 'Nota verblijfsrecreatie in het buitengebied'. De voor dit bestemmingsplan 'Buitengebied' relevante delen van deze nota zijn naar aanleiding van het concept al verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

3.3 Wonen

In het plangebied liggen ruim 100 woningen. Een aantal daarvan zijn van oorsprong boerderijen die hun agrarische functie in de loop der tijd hebben verloren. Maar er zijn ook woningen die direct als burgerwoning in het buitengebied zijn gebouwd.

3.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven komen diverse niet-agrarische bedrijven en functies voor. Sommige bedrijven zijn wel verwant aan de agrarische sector of aan het buitengebied, zoals loonbedrijven. Andere bedrijven hebben geen directe functionele relatie met het buitengebied.

3.5 Maatschappelijke functies

In het plangebied zijn een aantal maatschappelijke functies gevestigd, zoals de Koningshof. Maatschappelijke functies zijn in dit plan positief bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk', opdat deze blijven behouden, gezien het maatschappelijke belang ervan.

3.6 Verkeer en wegenstructuur

Interregionale weg

Een nadrukkelijk aanwezig element in het plangebied is de rijksweg A67 (E34) van Eindhoven naar Antwerpen. Dit is een vierbaans-autosnelweg. Ter hoogte van de Moormanlaan is aan de A67 een parkeerplaats gesitueerd. Deze rijksweg vormt de belangrijkste verbinding tussen de regio Eindhoven en Antwerpen. In noord-zuid richting vormt de rijksweg echter een barrière voor mensen en met name dier.

Interlokale wegen

In het plangebied ligt een aantal wegen met een regionale betekenis. Tot deze categorie behoren:

- Heerseweg/Volmolenweg, die Veldhoven verbindt met Waalre;
- Locht, die Veldhoven verbindt met Steensel;
- Knegselweg, die Veldhoven verbindt met Knegsel;
- Oude Kerkstraat, die Veldhoven verbindt met Wintelre;
- Banstraat, die Zandoerle verbindt met Knegsel.

Lokale verharde wegen

Het merendeel van de wegen in het plangebied betreft lokale verharde wegen. Deze wegen hebben vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Sommige wegen hebben nog een geringe doorgaande functie, omdat ontsluiting wordt gegeven op een weg van hogere orde of omdat zij dienen als verbinding tussen woonkernen. Enkele voorbeelden van lokale verharde wegen zijn:

- Riethovensedijk;
- Gagelgoorsedijk;
- Koppelenweg/Zittard;
- Toterfout/Vessemsedijk;
- Grote Vliet;
- Runstraat/Witvenseweg;

Onverharde wegen

In het plangebied komt een aantal onverharde en halfverharde wegen voor. Deels dienen deze wegen ter ontsluiting van landbouwgronden, deels betreft het ontsluiting van bos-/natuurgebieden.

Rondweg Oerle

Ter ontsluiting van de Zilverackers, Habraken en Oerle Zuid is een nieuwe ontsluitingsweg noodzakelijk. Met deze weg wordt beoogd de verkeersstructuur te verbeteren. Hiermee zal de belasting op de wegen in het plangebied in de toekomst kunnen veranderen. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld.

3.7 Leidingen en nutsvoorzieningen

Op de verbeelding is de aanwezigheid van die leidingen en nutsvoorzieningen aangegeven, die een beperking inhouden voor het bouwen en het grondgebruik ter plaatse. In het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening.

Daarnaast is er een DPO-leiding aanwezig, een gasleiding een DSM-leiding, een waterleiding en een tweetal rioolwatertransportleidingen. Deze zijn, inclusief de bij deze leiding behorende (veiligheids)zones, door middel van een dubbelbestemming positief bestemd op de verbeelding.

3.8 Milieuaspecten

Hoewel 'milieu' strikt genomen geen functie in het buitengebied is, hangen veel milieuaspecten wel nauw samen met het functioneel gebruik van het buitengebied. Verschillende milieuaspecten zijn dan ook van belang voor de planvorming. Veel milieuaspecten worden geregeld via het milieuspoor, zoals bijvoorbeeld verzuring (geregeld in de Wet Ammoniak en Veehouderij) en stankhinder (Wet geurhinder en veehouderij). De voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten worden in deze paragraaf toegelicht.

Verdroging

Onder verdroging wordt verstaan: alle effecten op de natuur en opbrengstdepresies in de landbouw die als gevolg van een daling van de grondwaterstand optreden. Het gaat daarbij om het eigenlijke vochttekort, maar ook om mineralisatie van de bodem en om verandering van de invloed van kwel en neerslag in de bodem. Door mineralisatie neemt de voedselrijkdom van de bodem toe en door de afname van de invloed van kwel speelt regenwater een grotere rol in de bodem. Beide mechanismen hebben een negatieve uitwerking op de natuurlijke vegetatie en bodemfauna.

De watervoorziening van de vegetatie is het resultaat van watertoevoer en -afvoer. Water wordt toegevoerd door neerslag en kwelstromen. Wateraanvoer vindt plaats via watergangen en vanuit het grondwater (capillaire opstijging). De afvoer van water vindt plaats via het oppervlaktewatersysteem en verdamping. Verdroging vindt plaats als de wateraanvoer minder wordt of de waterafvoer toeneemt (o.a. door ontwatering en drainage).

Verzuring

Verzurende stoffen komen in de lucht door uitstoot van de industrie, elektriciteitscentrales het verkeer en de landbouw. De verzurende stoffen slaan in droge of natte vorm (met regen) neer op de bodem en op vegetatie. De belangrijkste verzuringbron in het buitengebied is de landbouw. Hierbij gaat het om de emissie van ammoniak, die vrijkomt uit de stal, bij mestopslag, mesttoediening en beweiding. De laatste jaren zijn reeds veel emissiereducerende maatregelen genomen. Door de Wet Ammoniak en Veehouderij is de uitbreiding van de veestapel aan scherpe voorwaarden verbonden en veel gemeenten hebben aanvullend daarop ammoniakreductieplannen opgesteld om grip te houden op de emissies.

In zandgronden zijn nauwelijks buffermechanismen aanwezig om veranderingen in de zuurbelasting op te vangen. Zandgronden komen op grote schaal voor in de gemeente en nagenoeg het hele gebied is gevoelig tot zeer gevoelig voor verzuring. Deze gevoeligheid werkt direct door in de vegetatie. Door hoge concentraties zuur in de bodem lossen andere elementen op en wordt de opname van voedingsstoffen

bemoeilijkt. Ook voor landbouwopbrengsten kan dit nadelig werken. Daarnaast kan verzuring leiden tot eutrofiëring (voedselverrijking). Voedselarme natuurgebieden en wateren krijgen een te hoog aanbod van stikstof. Bijzondere flora en fauna die gebonden zijn aan voedselarme milieus verdwijnen en de heide vergrast. Verzuring is ook één van de oorzaken van een verminderende vitaliteit van de bossen; naast verdroging, de weersomstandigheden en een onevenwichtige voedingstoestand.

Vermesting

Voor vermesting wordt aangesloten bij het landelijk mestbeleid. Het beleid richt zich op een goede evenwichtige bemesting van landbouwgronden waardoor de duurzame ontwikkeling van de agrarische sector wordt gestimuleerd. Het instrument MINAS (Minerale Aangifte Systeem) biedt hiertoe goede mogelijkheden voor de toekomst. Daarnaast is er aanvullend beleid (geld) om het nitraatoverschot in de uitspoelingsgevoelige droge zandgronden aan te pakken. Vooral voor de intensieve melkveehouderijen vormt een goede nitraatbalans een probleem, omdat grasland voor een goede groei meer nitraat nodig heeft dan de evenwichtsbemesting. Het beschikbare geld wordt gebruikt voor het uitkopen of verplaatsen van bedrijven.

Geurhinder

Geurhinder wordt in het buitengebied in zijn algemeenheid veroorzaakt door intensieve veehouderijen en bepaalde soorten van niet-agrarische bedrijvigheid. De geurhindercontouren van dergelijke bedrijven wordt berekend via een rekenprogramma. Voor andere bedrijven zoals rundveehouderijbedrijven geldt een vaste afstandsmaat. De geurhindercontouren en afstanden zijn niet in het bestemmingsplan aangegeven; de regeling vindt primair plaats via de geurhinderregelgeving (Wet geurhinder en veehouderij). Geurhinderregulering van andere soorten bedrijvigheid loopt eveneens via het milieuspoor.

4. KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 Inleiding

Om een integrale visie op het buitengebied te kunnen geven, moeten de sectorale bouwstenen bekend zijn. In dit hoofdstuk worden de bouwstenen die te samen 'het landschap' uitmaken, geanalyseerd. De bouwstenen of waarden van het landschap bestaan uit: de ondergrond (geologische opbouw), de oppervlaktevormen (geomorfologie), de bodem, het grond- en oppervlaktewater, de natuur, de visueel-ruimtelijke aspecten en de cultuurhistorie.

4.2 Landschap

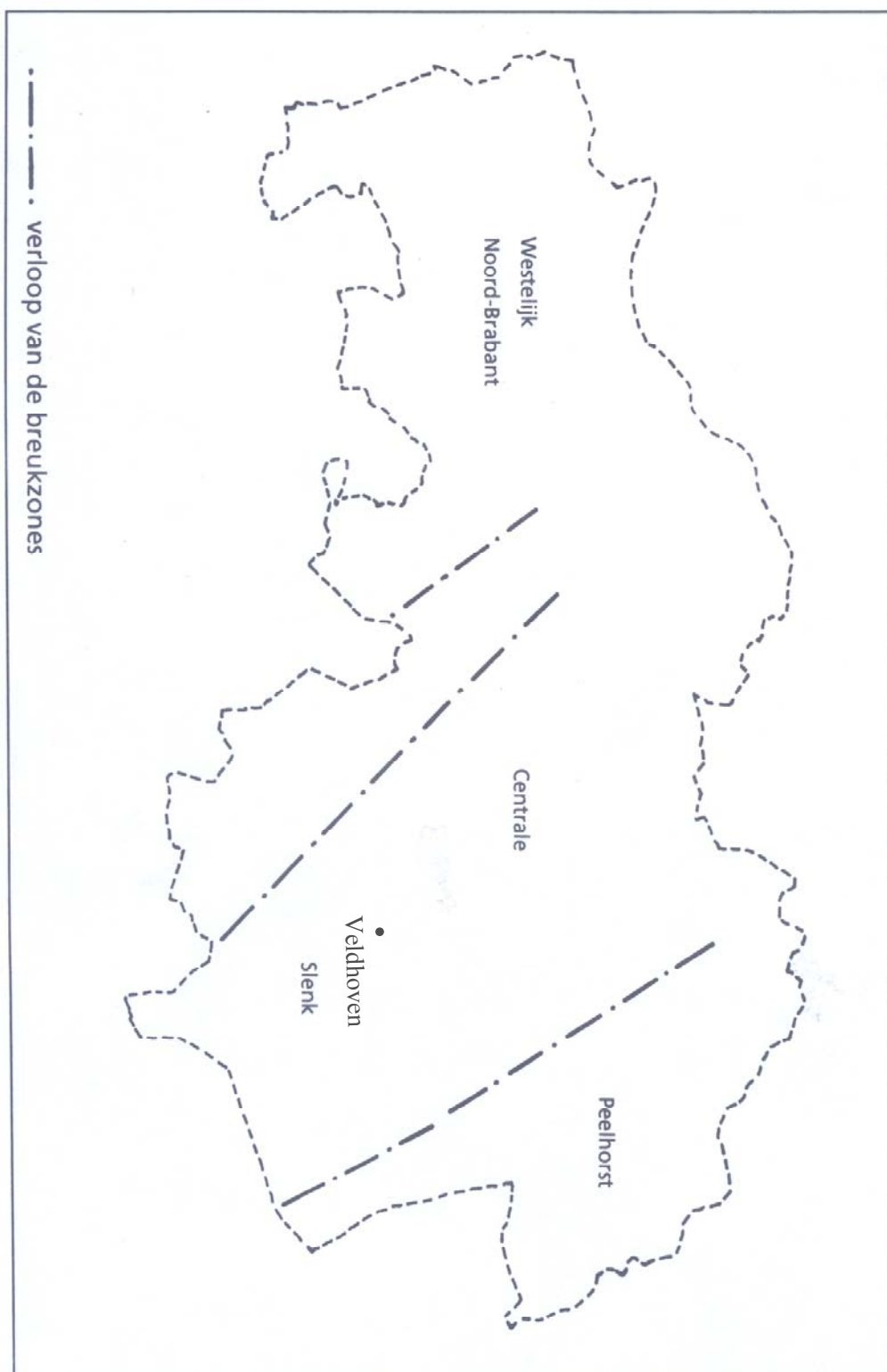
4.2.1 Geologie, geomorfologie en bodem

De beschrijving van het landschap in het plangebied wordt gesplitst in twee delen: het eerste gaat over de 'basis' van het landschap, de abiotische component (deze paragraaf). In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het tweede aspect van het landschap: de visuele karakteristiek².

In vroeger tijden stroomden voorlopers van de Maas en de Rijn door het gebied waar nu Zuid-Nederland ligt. Deze rivieren zetten daar grof zand en grind af. Door tektonische bewegingen ontstonden breuken in de aardkorst. Sommige delen van het gebied werden omhooggedrukt; andere delen zakten tussen de hoge delen omlaag. In het oosten van het huidige Noord-Brabant ontstond zo de Centrale Slenk, een laagte tussen de Peelhorst en het Kempisch plateau. Figuur 4 toont de ligging van de Slenk, de horsten en de breuken.

De gemeente Veldhoven ligt op de overgang van het Kempisch plateau naar de Centrale Slenk. In de laatste ijstijd, toen door kou en droogte vegetatie nagenoeg ontbrak, konden grote hoeveelheden zand verwaaien. In de luwte van de Centrale Slenk werd toen boven op de rivierafzettingen een dik pakket dekzand neergelegd, op de horsten kwam een veel dunnere laag. Het dekzandpakket heeft het oorspronkelijke hoogteverschil tussen de horsten en de Slenk daardoor grotendeels tenietgedaan.

² De beschrijving van het landschap is mede gebaseerd op het Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998-2018).



Figuur 4: De basis van het Brabants Landschap

De genoemde overgang tussen de horsten en de Slenk betreft het Feldbissbreuk. De Centrale Slenk helt af van het zuidwest naar het noordoost, met het gevolg dat ook het oppervlaktewater in noordoostelijke richting wordt afgevoerd: alle natuurlijke waterlopen volgen die richting (Bruggenrijt, Ekkersrijt, Gender, Run en Dommel).

In het Holoceen, het jongste geologische tijdvak, zijn op de hoogste en dus droge delen waar plantengroei ontbrak, zandverstuivingen ontstaan. Deze zandruggen hebben een grillig en kleinschalig reliëf, met soms ook laagten waarin vennen zijn ontstaan. Het gebied van de Vlasrootvennen is een dergelijk stuifzandgebied.

In de beekdalen, die in het verleden vele malen natter waren dan nu, vormden zich dunne veenlagen (bijvoorbeeld bij Het Goor).

4.2.2 Het huidige landschap

Het landschap van Veldhoven bestaat dus uit een dekzandgebied dat doorsneden is door zes beekdalen die allemaal zuidwest-noordoost georiënteerd zijn. Dit zijn de beekdalen van Ekkersrijt, Gender, Run, Dommel, Bruggenrijt. Door dit grote aantal beken die relatief dicht bij elkaar liggen, kent het landschap een sterke afwisseling tussen beekdalen en dekzandruggen en daarmee afwisseling in nat-droog, hoog-laag en in gebruiksvorm.

De beekdalen waren in het verleden lange tijd nauwelijks bruikbaar voor de mens, omdat ze te nat waren. Alleen vochtige hooilanden, broekbosjes en geriefhoutbosjes waren er te vinden. Ze vormden een kleinschalig, besloten landschap. Sinds de beekdalen beter ontwaterd werden (kanalisering in de 19^e en 20^e eeuw), konden ze in gebruik genomen worden als weiland en veranderde ook de schaalgrootte van het landschap. Tegenwoordig zijn de beekdalen grotendeels in gebruik als grasland en is van een drassig of vochtig gebied nauwelijks meer sprake. Alleen in de beekdalen van de Poelenloop, de Run en de Dommel zijn nog restanten van het vroegere reliëfrijke beekdallandschap aanwezig.

Op enkele plaatsen keert het kleinschalige, extensieve karakter van de landbouw terug doordat boeren in het kader van natuurontwikkeling hun gronden op een andere manier gaan gebruiken.

De hogere zandgronden zijn reeds eeuwenlang door de mensen gebruikt. Oorspronkelijk waren grote delen bedekt met bos en heidevelden waarop schapen graasden die deze heidevelden in stand hielden. De heide werd in de loop der eeuwen steeds verder ontgonnen en in gebruik genomen als akker of weide. De droogste gronden, meestal stuifzandgebieden, werden beplant met naaldbos. Eeuwenlang was hier een kleinschalig coulisselandschap te vinden. De akkers werden bemest met plag-

genmest uit de potstallen. Door dit gebruik, dat vele eeuwen heeft bestaan, zijn de akkergronden opgehoogd met een dikke, humusrijke bovenlaag. Deze zogenaamde 'bolle akkers' zijn vaak nog herkenbaar in het landschap. In de vorige eeuw is het kleinschalige karakter veelal verloren gegaan door grootschalige ontginningen en ruilverkavelingen. De hoge zandgronden in het plangebied bestaan nu overwegend uit uitgestrekte akkerbouwgronden en droge bossen. Op enkele plaatsen kent het landschap nog het besloten van karakter van weleer, door de aanwezigheid van bos, laanbeplanting, of bosschages.

Het buitengebied van Veldhoven kent, ondanks het geringe oppervlak een veelheid aan landschapstypen en landschapselementen. Karakteristiek aan het landschap zijn de beekdalen van onder andere de Bruggenrijt, Poelenloop, de Run en Dommel, afgewisseld door de hogere zandgronden met bos of grote open akkers. Met name de afwisseling tussen de landschapstypen is karakteristiek voor het plangebied.



Overzicht belangrijkste waterlopen in de gemeente Veldhoven

Een voorbeeld van een karakteristieke plek in het buitengebied is het gehucht Halfmijl, waarin de boerderijen dicht bij elkaar zijn gesitueerd, met daartussen omvangrijke oude linde bomen.

Poelen zijn vooral te vinden in het beekdal van de Dommel, in kleine hooilanden afgewisseld met elzensingels. De overige poelen (vennen) in het plangebied liggen veelal op de hogere delen en zijn hierdoor vaak diep met steile oevers en hebben daarmee een relatief lagere potentie voor wat betreft een rijke flora en fauna.

Een deel van de erven in het buitengebied is voorzien van waardevolle erfbeplanting. Deze erfbeplanting bestaat veelal uit beukenhagen, imposante kastanjabomen en lindebomen, of kleine bosschages. Dergelijke beplanting is in combinatie met de aanwezige bebouwing een beeldbepalend element in het plangebied.

De verbinding tussen landschapselementen met de grotere bosgebieden en beekdalen zorgt voor een stevige landschappelijke en ecologische structuur. Veldhoven heeft hier een hele goede basis voor, omdat door de afwisseling van de beekdalen met de hogere zandgronden het gebied een kleinschalig karakter heeft.

De houtsingels, die in het verleden (voor de ruilverkaveling) nog alom aanwezig waren en het kleinschalige karakter van het landschap versterkten, zijn thans niet meer in hoge dichtheid aanwezig. De nog aanwezige houtsingels zijn ook nog eens veelvuldig onderbroken waardoor deze tamelijk op zichzelf in het landschap staan. Er is nu aandacht voor de samenhang van het landschap. In het recente verleden heeft langs enkele aanplant plaatsgevonden en zijn aanvullingen gedaan op oude laanbeplanting met nieuwe eikenbomen. Dit zorgt ervoor dat de versnippering op een aantal plekken enigszins verminderd is.

In vergelijking met andere gebieden in Zuid-Oost Brabant is het landschap in het buitengebied van Veldhoven nog redelijk goed afleesbaar. Dit wil zeggen dat historische lijnen en historisch-landschappelijke elementen nog zichtbaar hun plaats hebben in het huidige landschap. De beken die van het Kempisch Plateau naar de Centrale Slenk stromen en daar in noordoostelijke richting hun weg vervolgen zijn kenmerkend voor dit gebied. De beekdalen van Poelenloop, Gender en Dommel zijn geomorfologisch nog redelijk intact. De samenhang tussen het ontstaan van het landschap en het huidige landschapsbeeld is hier duidelijk waarneembaar. Om deze reden dient de landschappelijke kwaliteit van met name de beekdalen hoog gewaardeerd worden.

Op de zandruggen komt de hoge waardering vooral toe aan de kleinschalige agrarisch landschappen met een besloten karakter, de bolle akkers en de onontgonnen gebieden (heidevelden), omdat het overblijfselen zijn van het landschap uit vroeger tijden dat kenmerkend was voor de Brabantse zandgronden.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied was al in de Prehistorie bewoond; de oudste sporen die zijn gevonden wijzen op bewoning rond 10.000 voor Chr. Ook zijn er enkele grafheuvels uit de Steentijd gevonden. Gerestaureerde grafheuvels zijn nu te zien nabij Toterfout en Halfmijl. Vondsten uit de Romeinse tijd zijn gedaan op de noordelijke oever van de Run, rond Koningshof, Zittard, Oerle en bij Oeyenbosch. In de periode tussen de Romeinse tijd en de Middeleeuwen lijkt het gebied verlaten te zijn geweest.

Pas in de Middeleeuwen (rond 800 na Chr.) ontstonden de agrarische nederzettingen op de overgangen van beekdalen naar de hogere zandgronden. Deze nederzettingen waren gevestigd op plekken waar nu nog buurtschappen zijn gelegen, te weten Oerle, Zandoerle, Heers, Zeelst. Bij deze akkerdorpen lagen open akkercomplexen, aaneengesloten akkers zonder beplanting of andere hoge afscheiding ertussen. Uitbreiding van de bebouwing vond plaats langs de randen van de akkercomplexen. De huidige structuur van de buurtschappen weerspiegelt voor een deel nog de Middeleeuwse verkaveling in het buitengebied.

In deze tijd werd ook begonnen met het bemesten van de akkers met potstalmest, wat in de loop der eeuwen leidde tot de dikke esdekken op de bolle akkers. Het agrarisch gebied bestond uit een zeer kleinschalig, besloten landschap met veel eikenbomen langs wegen en rond de bebouwing, elzenbosjes in de beekdalen en hakhoutwallen rond de akkers.

De ontginning van woeste grond (heide) ging in de loop der eeuwen steeds verder. Mede door de komst van kunstmest rond 1850 konden ook de arme zandgronden vruchtbaar gemaakt worden. Daarnaast werd op de voormalige heideterreinen op grote schaal naaldbos aangeplant voor de houtproductie: het hout werd verkocht als stutpalen voor de mijnen. Zo werden de meest onvruchtbare gronden toch nog rendabel gemaakt.

Verbeterde ontwatering van de beekdalen maakte ook de natte gronden geschikt voor agrarisch gebruik. In de 20^e eeuw ontstond op deze manier een uitgestrekt agrarisch landschap met een relatief rationeel en grootschalig karakter. Voor een deel bleef de kleinschaligheid van het landschap echter behouden.

Een hoge waardering wordt toegekend aan elementen die vertellen over de geschiedenis van de mensen in het gebied en die kenmerkend of zeldzaam zijn. In het gebied zijn een aantal van zulke elementen aanwezig.

- Gebieden waar de perceelsindeling meer dan 100 jaar ongewijzigd is; hier is nog zichtbaar hoe de verkaveling was voor dat in de 20^e eeuw de schaalvergroting in de landbouw haar stempel op het landschap drukte.

- Bolle akkers: in het landschap herkenbare hoogten die gevormd zijn door het eeuwenlang opbrengen van plaggenmest op de akkers. Deze akkers zijn kenmerkend voor de hogere zandgronden in Nederland;
- Grafheuvels: de begraafplaatsen uit de Steentijd. Deze heuvels zijn relatief zeldzaam.

Cultuurhistorische monumenten

Binnen het plangebied zijn enkele cultuurhistorische monumenten gelegen. Het betreft de onderstaande panden.

- Kleine Vliet 4

Het pand aan de Kleine Vliet 4 is een gemeentelijk en een MIP monument. Het betreft een langgevelboerderij die stamt uit de periode rond 1840.

- Koningshof

Een gedeelte van de gebouwen behorende bij het Koningshof zijn door de gemeente aangemerkt als cultuurhistorisch monument. Het betreft het oude kloostergedeelte.

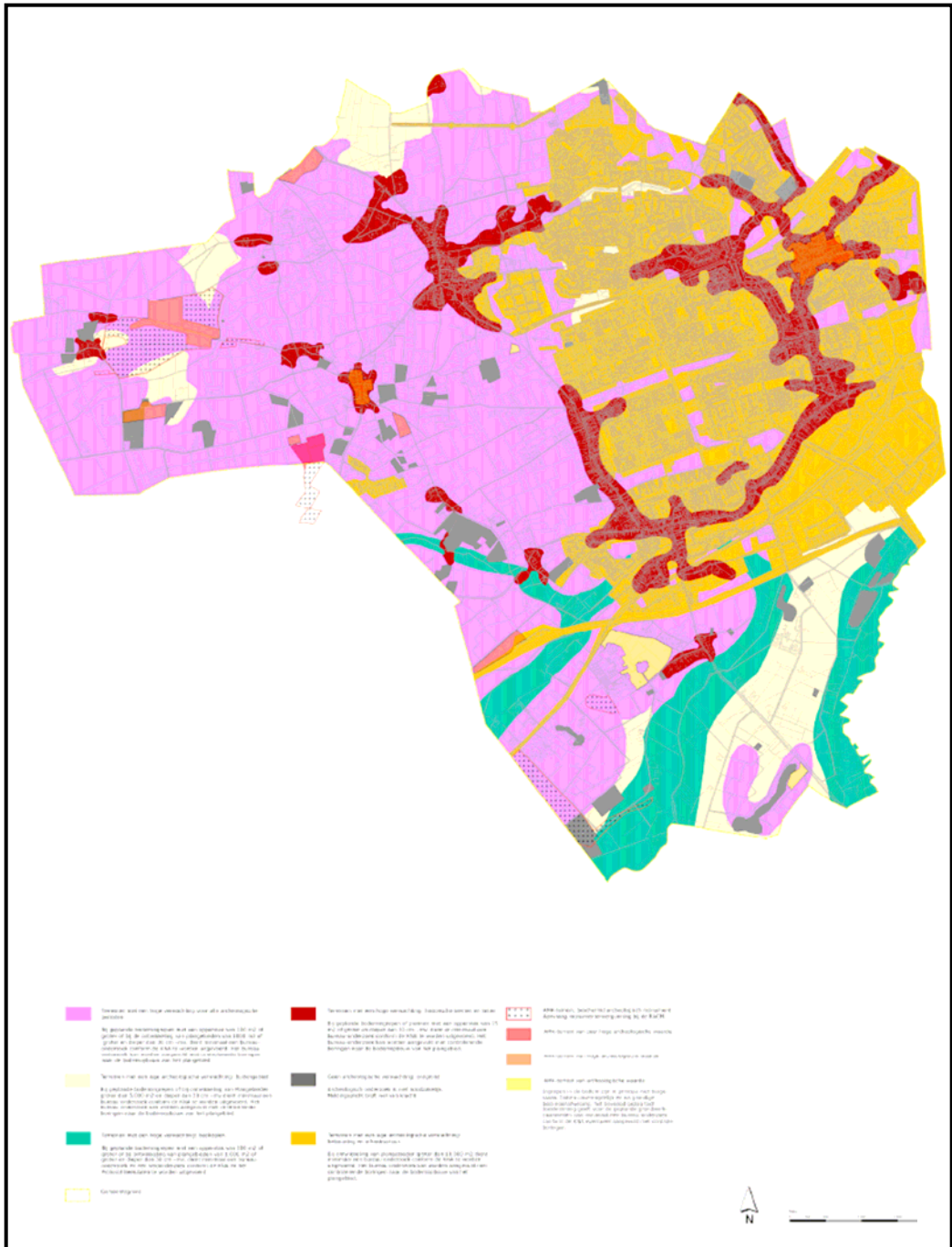
- Halfmijl 4

Aan de Halfmijl 4 is een oude dwarsdeelschuur gesitueerd. Het is beschermd in het kader van de MIP inventarisatie, maar niet als gemeentelijk monument. De oudste delen van het pand dateren uit de 19^e eeuw.

Archeologie

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over mogelijke archeologische vondsten in de bodem. Wanneer de verwachting is dat er archeologische vondsten kunnen worden gedaan dient de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten ingelicht te worden wanneer ingrepen gedaan kunnen worden, die deze vondsten zouden kunnen aantasten.

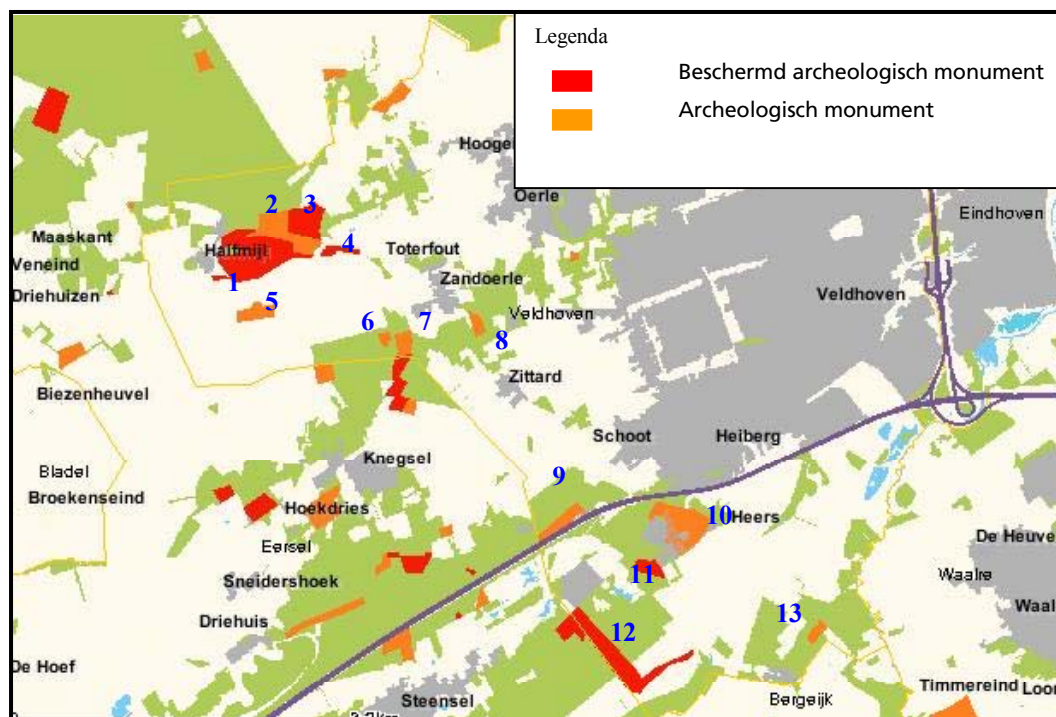
Terreinen binnen het plangebied waar de archeologische waarden nog onbekend zijn, worden in drie categorieën ingedeeld: gebieden met een hoge, middelhoge of lage indicatieve archeologische (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische waarden in de grond voorkomen. Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW, 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. In het kader van het opstellen van de gemeentelijke 'Nota archeologische monumentenzorg Veldhoven' heeft de gemeente een eigen Beleidskaart Archeologie vastgesteld, waarop de indicatieve archeologische verwachtingswaarden en de AMK-terreinen zijn weergegeven. Deze kaart is hieronder weergegeven.



Beleidskaart Archeologie gemeente Velhoven

Archeologische monumenten

De archeologische monumenten voor zover deze in het plangebied zijn gelegen, worden hieronder kort toegelicht. Zoals te zien zijn er archeologische monumenten welke door het Rijk worden beschermd (aangegeven op de kaart en in deze toelichting) en archeologische monumenten die wel degelijk waardevol zijn, maar beschermd dienen te worden door de gemeente. De nummers op het kaartje in onderstaande figuur corresponderen met de beschrijving van de monumenten.



Archeologische monumenten

1. Monumentnummer: 1507,

Status: terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

Toponiem: Toterfout, Halfmijl; Grote Aard.

Terrein met sporen van begraving (grafheuvels) uit de bronstijd en sporen van bewoning uit het Neolithicum³.

³ Het neolithicum of jonge steentijd of late steentijd is die periode in de geschiedenis van de mensheid waarin de overgang plaatsvond van jagen en verzamelen naar akkerbouw en het weiden van kuddes, en die eindigt met de ontdekking van de metaalbewerking (koper, later brons), waarna de bronstijd begint.

2. *Monumentnummer: 3058*

Status: Terrein van hoge archeologische waarde

Toponiem: Toterfout; Halve Mijl

Terrein met sporen van begraving (grafheuvels) uit de bronstijd. Ook zijn vuursteen-
vondsten gedaan (mesolithicum⁴ – neolithicum)

3. *Monumentnummer: 1505*

Status: terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.

Toponiem: Toterfout, Lambertsbergje.

Terrein met sporen van bewoning uit het midden- en/of laat Neolithicum en sporen
van begraving (grafheuvel) uit de bronstijd.

4. *Monumentnummer: 1503*

Status: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

Toponiem: Toterfout.

Terrein met sporen van bewoning (vuursteenvindplaats) uit het mesolithicum en
sporen van begraving (urnenveld) uit de ijzertijd.

5. *Monumentnummer: 3036*

Status: Terrein van hoge archeologische waarde.

Toponiem: Weierse Weg; Grote Aard

Terrein met sporen van bewoning uit de late ijzertijd. De bron van deze beschrijving
is onbekend. Wel zijn hier 2 neolithische bijlen gevonden.

6. *monumentnummer: 3037*

Status: Terrein van hoge archeologische waarde

Toponiem: Hoogeloonse Dijk

Terrein met sporen van bewoning dan wel begraving uit de ijzertijd.

7. *Monumentnummer: 3038*

Status: Terrein van hoge archeologische waarde

Toponiem: Zandoerle-Zuid

Terrein met vermoedelijke sporen van begraving (3 grafheuvels) uit de bronstijd en
bewoningssporen uit de ijzertijd.

8. *Monumentnummer: 3035*

Status: Terrein van hoge archeologische waarde

Toponiem: Zandoerlesche Bosschen

⁴ Het Mesolithicum (middensteentijd) is een aanduiding voor een cultuurperiode in Europa die begint na het aflopen van de laatste ijstijd en eindigt wanneer een samenleving overschakelt op landbouw en veeteelt en tal van nieuwe technologieën ontwikkelt of overneemt.

Terrein met sporen van bewoning uit de Romeinse tijd. In 1955 werd een houten waterput aangetroffen en uitgegraven. In de put 'urnscherven' en Romeins materiaal.

9. Monumentnummer: 8461

Status: Terrein van hoge archeologische waarde

Toponiem: Moormanlaan

Terrein met sporen van bewoning uit de ijzertijd en/of de Romeinse tijd.

10. Monumentnummer: 3061

Status: Terrein van archeologische waarde

Toponiem: Koningshof

Terrein met sporen van bewoning en/of begraving uit de Romeinse tijd en mogelijk sporen van begraving (urnenveld) uit de late bronstijd-ijzertijd.

11. Monumentnummer: 1501

Status: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

Toponiem: Koningshof

Terrein met een middeleeuwse landweer, twee heuvels uit waarschijnlijk dezelfde tijd en een bron/put. Binnen de grenzen van het terrein lagen ooit een 12-tal (?) ophogingen die (zonder voorafgaand onderzoek) als tumuli (grafheuvels) werden geïnterpreteerd. Verondersteld werd ook dat daar een urnenveld bij zou horen. Tevens zou er sprake zijn van een Romeins grafveld.

12. Monumentnummer: 1502

Status: Terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd

Toponiem: Heersche Heide; De Heidebloem

Terrein met sporen van begraving (7 grafheuvels en een urnenveld) uit respectievelijk de bronstijd en uit de late bronstijd en/of ijzertijd.

13. Monumentnummer: 9492

Status: Terrein van archeologische waarde

Toponiem: Grote Vlasroot

Terrein met waarschijnlijk sporen van begraving (urnenveld) uit de late bronstijd en/of ijzertijd.

Bovengenoemde monumenten zijn beschermd door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Historische geografie

. In het plangebied is een aantal geografisch waardevolle structuren gelegen. De lijnelementen betreffen wegen, paden en unieke houtwallenpatronen (bij Zandoerle) welke in de loop der tijd onveranderd zijn qua ligging of qua samenstelling

(zand, kinderkopjes e.d.). de vlakelementen met een cultuurhistorische waarde worden hieronder toegelicht.

- zeer hoog (Knegsel)

Akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Het westelijke deel van het akkercomplex biedt het beeld van een aaneengesloten open akker. Het oostelijke deel van het akkercomplex biedt nog het beeld van een kleinschalig cultuurlandschap, met afwisselend akkers en bospercelen. Midden in het kleinschalige deel van het akkercomplex ligt de oude, middeleeuwse kerklocatie van Knegsel. De middeleeuwse kerk is ingestort in 1790, waarna de restanten werden gesloopt in 1798. De contouren van het kerkhof en de funderingen van de kerk zijn in 1925 zichtbaar gemaakt. Op het voormalige kerkterrein werd toen ook een H. Hartbeeld opgericht. Aan de zuidzijde van het akkercomplex ligt een gebied met latere ontginningen in de vorm van kampjes en door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand. Ten zuiden van het gebied met kampjes restanten van de Knegselse Wallen, een samenhangend stelsel van wallen dat het geheel aan ontgonnen gronden van Knegsel afschermd van de omliggende heidegronden. Aan de noordoostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd.

- hoog (Toterfout/Halfmijl)

Jonge ontginning, overwegend bestaande uit naaldbossen. In het gebied ligt een grafheuvellandschap. De grafheuvels hebben een kenmerkende ligging, op een hoge rug aan de noordzijde van een lager gelegen gebied waar vroeger vennen lagen. Bij Toterfout lagen aan weerszijden van de hoge rug vennen. Over deze hoge rug liep in de prehistorie hoogstwaarschijnlijk een landweg. De grafheuvels zijn opgeworpen in de Late Nieuwe Steentijd en de Bronstijd (ca. 2500-800 v. Chr.). Bij de ontginning van het gebied (ca. 1940) en bij de latere ruilverkaveling (ca. 1950) is het grafheuvellandschap deels verdwenen en deels gespaard en gerestaureerd. Het gebied kent een samenhang met het akkercomplex rond het buurtschap Zandoerle

- redelijk hoog (Huismeer)

Jonge heideontginning, overwegend bestaande uit naaldbossen. In het gebied ligt een grafheuvellandschap. De grafheuvels hebben een kenmerkende ligging, op een hoge rug aan de oostzijde van het Huismeer, een oud ven. Over deze hoge rug liep in de prehistorie hoogstwaarschijnlijk een landweg. De grafheuvels zijn opgeworpen in de Late Nieuwe Steentijd, de Bronstijd en de Vroege IJzertijd (ca. 2500-600 v. Chr.). Bij de ontginning van het gebied (ca. 1940) en bij de latere ruilverkaveling (ca. 1950) is het grafheuvellandschap deels verdwenen en deels gespaard en gerestaureerd. Het gebied kent een samenhang met het akkercomplex rond het buurtschap Zandoerle.

Historisch geografische waarden worden beschermd in onderhavig plan door middel van een gebiedsaanduiding met daaraan een aanlegvergunningenstelsel gekoppeld.

Rijksmonumenten

In het plangebied zitten geen rijksmonumenten.

4.4 Water(paragraaf)

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Met name voor ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen zijn keuzes op het gebied van de waterhuishouding een belangrijk element bij de planontwikkeling. De gevolgen van het plan voor de plaatselijke waterhuishouding dienen daarbij in beeld te worden gebracht, en gemaakte keuzes dienen te worden verantwoord.

Onderhavig plan legt de bestaande situatie vast. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die effecten hebben op de waterhuishouding. Bestaande waarden worden dan ook vastgelegd op de verbeelding.

In paragraaf 2.2.2 is reeds het relevante waterbeleid beschreven. Aanvullend op het relevante waterbeleid is de regelgeving van de waterbeheerder(s) van toepassing. Op alle wateren (waterlopen, watergangen en waterpartijen) is de Keur van het waterschap van toepassing. Hierin zijn ge- en verboden opgenomen op, in en nabij leggerwateren en leggerwatergangen.

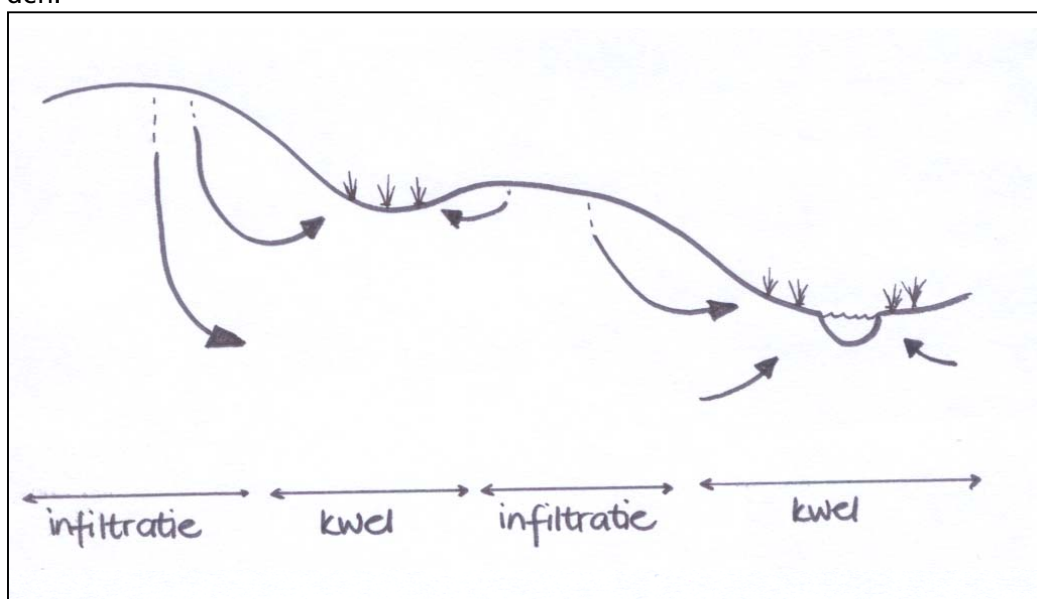
Bodem en grondwater

Het plangebied bestaat uit een afwisseling van kwel- en infiltratiegebieden. De zandruggen zijn infiltratiegebieden waar neerslagwater de bodem intrekt om vervolgens ondergronds naar de lager gelegen beekdalen te gaan, waar het als kwelwater weer aan de oppervlakte komt. Op sommige plaatsen zitten er in de bodem ondoorlatende lagen, waarop water stagneert. Hier is dan sprake van een 'schijn-grondwaterspiegel', omdat plaatselijk het grondwater veel hoger staat dan in de omgeving, waar het water veel dieper weg kan zakken. Deze plaatsen zijn herkenbaar als natte plekken in een veel drogere omgeving. Soms ontstaan er vennen. Tussen de kwel- en infiltratiegebieden liggen (soms) intermediaire gebieden, waar de neerslag oppervlakkig afstroomt of waar afwisselend kwel en infiltratie voorkomt.

Er zijn grondwaterstromen op verschillende niveaus, diep (regionaal) en ondiep (lokaal). Het grondwater in de regionale systemen legt een lange weg af; vaak verblijft

het vele duizenden jaren onder de grond. De waterstromen in de regionale systemen zijn korter, de verblijftijden van het grondwater variëren van honderden tot duizenden jaren. Hoe langer water onder de grond verblijft, hoe meer mineralen het op kan nemen en hoe meer het gezuiverd kan worden. 'Diep' grondwater is daarom in het algemeen mineraalrijk en van goede kwaliteit.

Door de intensieve ontwatering van agrarisch en stedelijk gebied is de grondwaterspiegel de laatste decennia sterk gedaald. Dat heeft geleid tot droogteschade in de landbouw en tot verdroging van natuurgebieden. In het plangebied zijn de bossen bij Halfmijl en de bossen van de Molenvelden verdroogd⁵, evenals de Dommelbeemden.



Grondwatersysteem

Het systeem van kwel- en infiltratiegebieden (figuur 3.2) correspondeert met de geomorfologie van het gebied; de samenhang tussen de vorm van het landschap en de waterhuishouding kan in dit plangebied zeer goed afgelezen worden. Om die reden kan het grondwatersysteem hier hoog gewaardeerd worden. Weliswaar is het systeem aangetast door verdroging (de grondwaterspiegel is de afgelopen decennia op veel plaatsen zeer fors gedaald); herstel van het grondwatersysteem verhoogt de waarde.

De kwantiteit en kwaliteit van grondwatervoorkomens is afhankelijk van het gebruik van de bovenlichtende gronden. Het bodemgebruik kan bijvoorbeeld van invloed zijn op de grondwaterstroming en/of grondwaterkwantiteit. Indien een groot oppervlak wordt verhard in een infiltratiegebied, dan kan het neerslagwater niet

⁵ Waterschap De Dommel (2001), Door water gedreven. Waterbeheerplan 2001-2004.

meer de bodem intrekken en wordt de grondwaterstroom niet meer gevoed. In het kwelgebied komt daardoor minder water aan de oppervlakte. Dit is een van de oorzaken van verdroging van natte gebieden.

Het gebruik van mest of bestrijdingsmiddelen op akkers in een infiltratiegebied kan leiden tot verontreiniging van het grondwater doordat de meststoffen of chemicaliën met het regenwater mee in de bodem terechtkomen. Ondergronds stroomt het dan naar andere gebieden, zodat ook elders het grondwater verontreinigd raakt en in de kwelgebieden verontreinigd water uitteedt.

Het grondwatersysteem is door menselijk toedoen op vele plaatsen verstoord: zowel kwantiteit als kwaliteit zijn aangetast. Om het grondwatersysteem te herstellen en te beschermen, is het nodig het bodemgebruik af te stemmen op de hydrologische situatie. In het Waterbeheersplan 2001-2004 gaat Waterschap De Dommel er van uit dat in de toekomst de grondwaterstand in de beekdalen hoger is dan nu, zodat er alleen nog grasland kan zijn. Akkerbouw vindt dan plaats op de hoger gelegen intermediaire gebieden. De infiltratiegebieden dienen vooral om neerslagwater op te vangen en te laten infiltreren in de bodem, zodat de grondwatervoorraad weer aangevuld wordt.

Ten behoeve van een natuurlijke grondwatersituatie in Natte Natuurparels worden deze positief bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Natte natuur' op de verbeelding.

Grondwaterbescherming

Ten behoeve van de drinkwaterconsumptie wordt op verschillende plaatsen in Noord-Brabant drinkwater gewonnen vanuit het diepe grondwater. Nabij het plangebied bevindt zich een waterwinlocatie. Het gaat hierbij om de waterwinlocatie Vessem.

Rondom de waterwinlocatie zijn een waterwingebied en een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Dergelijke gebieden zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant. Binnen Waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden gelden een aantal beperkingen voor inrichtingen.

Alleen het grondwaterbeschermingsgebied, gelegen rondom de waterwinlocatie Vessem is voor een deel gelegen in het plangebied. Het grondwaterschermingsgebied is middels een gebiedsaanduiding aangegeven op de plankaart. Het gaat hierbij respectievelijk om de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied'. In de regels is deze beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Oppervlaktewater

In het plangebied voeren onder andere de Bruggenrijt, Poelenloop, Gender, Run en Dommel water af in noordoostelijke richting. Dit zijn allemaal laaglandbeken die stromen door zandgronden en die hun oorsprong vinden op het Kempens plateau. Ze worden gevoed door oppervlakkig afstromend regenwater en door ondiep grondwater. Omdat regenwater een belangrijke rol speelt voor zulke beken, verschilt de afvoer sterk per seizoen. In de zomer vallen ze soms droog. Iedere beek heeft zijn eigen stroomgebied; in het plangebied bevinden zich dus ook een aantal waterscheidingen. Naast de beken liggen er in het plangebied enkele leggerwatergangen die in het beheer zijn van het waterschap.

De actuele (natuur)waarden van de beken zijn, zoals vele beken in Nederland, niet (meer) in overeenstemming met de potentiële waarden. Bekken zijn in de loop der jaren rechtgetrokken en natuurlijke processen als erosie spelen nauwelijks nog een rol. Op de Dommel na zijn de beken veelal rechtgetrokken. De Dommel zelf heeft een tamelijk natuurlijk karakter behouden, zichtbaar aan de vele meanders. In het algemeen is het beleid erop gericht de nog aanwezige waarden te behouden en waar mogelijk te versterken (onder andere via beek- en kreekherstel en EVZ's).

Het beleid van Waterschap De Dommel is erop gericht de beken met de functie waternatuur weer hun natuurlijke karakter terug te geven (zowel qua waterkwantiteit als waterkwaliteit) en ze onderdeel te laten zijn van een goed functionerend ecologisch netwerk. De beken moeten weer gaan meanderen, stuwen verwijderd worden, alle beken krijgen natuurlijke oevers en er komen weer overstromingsvlaktes. Omdat het water dan van goede kwaliteit is, zijn overstromingen geen probleem voor de vegetatie in die inundatiegebieden⁶.

Alle beken met de functie waternatuur en een streefbeeld vanuit beek- en kreekherstel worden in principe hersteld. Beekherstel heeft betrekking op maatregelen zoals hermeandering (herstel erosie-/sedimentatieprocessen), natuurvriendelijke inrichting van de oevers, aanleg van vispassages en herstel van brongebieden. Om beekherstel te realiseren zal een groot deel van de omliggende gronden (gemiddeld 25 meter breedte bij de bovenloop en 50 meter bij de middenloop) worden als natuur aangemerkt. Overigens zal een groot deel van deze gronden samenvallen met de begrenste EHS en wordt een groot deel van deze ruimte tevens benut voor waterberging. Waterberging vindt voor een deel immers plaats in de natuurlijke overstromingsgebieden van de beek. De functie waternatuur stelt ook specifieke eisen aan de waterkwaliteit.

⁶ Waterschap De Dommel (2001), Door water gedreven. Waterbeheerplan 2001-2004.

De beken met de functie waternatuur hebben vanuit de Keur een meanderzone meegekregen van 25 meter aan weerszijden van de beek (vanaf insteek) waar geen onomkeerbare ontwikkelingen zijn toegestaan die beekherstel kunnen belemmeren (bijv. gebouwen, kabels en leidingen, e.d.)

De loop van de Dommel en de Run zijn op basis van het Reconstructieplan aange-merkt als gebied voor beek- en kreekherstel. In het kader van beek- en kreekherstel wordt de loop van de laaglandbeken, die in het verleden zijn rechtgetrokken, weer natuurlijker gemaakt. Dit gebeurt enerzijds door hermeandering en anderzijds door het aanbrengen van flauwere natuurvriendelijke oevers. Dit heeft geleid tot aanpas-sing van het beekdalsysteem.

Op de Dommel na hebben de beken hun natuurlijke morfologie en stroming dus vrijwel verloren; de waterkwaliteit is niet optimaal. De Dommel heeft haar natuurlij-ke karakter beter behouden, maar de waterkwaliteit laat er ook te wensen over. De verontreiniging van het water in de beken wordt veroorzaakt door ongezuiverde lozingen van huishoudelijk afvalwater, riooloverstorten, aanvoer en uitspoeling van metalen uit België, uitspoeling van agrarische gronden en uitspoeling van de veront-reinigde waterbodem⁷.

⁷ Waterschap De Dommel (2001), Door water gedreven. Waterbeheerplan 2001-2004.

In het onderstaande kader worden de vier belangrijkste beken elk kort getypeerd⁸.

Bruggenrijt

Deze bovenloop van de Ekkersrijt heeft een weinig natuurlijke morfologie en stroming. De afvoer is relatief laag doordat er op een aantal plaatsen in het stroomgebied grondwater onttrokken wordt. Het water is voedselrijk en matig kalkrijk; de zuurgraad is neutraal. De zijlopen (sloten in agrarisch gebied) vertonen eveneens weinig natuurlijke kenmerken en vallen in de zomer droog. Het water is er zuur en voedselrijk. Door deze kenmerken zijn de natuurwaarden van deze beek gering.

Gender en Poelenloop

De Gender heeft een weinig natuurlijke morfologie. De stroming is niet natuurlijk als gevolg van een aantal stuwen in de beek. De afvoer is gering; soms valt de beek droog in de zomer. Het water, dat oorspronkelijk voedselarm was, is nu voedselrijk, kalkarm en matig zuur. Dit komt onder andere doordat er relatief veel rioolwater-overstorten op de Gender uitkomen.

De Poelenloop maakt deel uit van het stroomgebied van de Gender; in de bebouwde kom van Veldhoven mondt ze uit in de Gender. De karakteristiek van de Poelenloop komt overeen met die van de Gender.

Run

De Run heeft een weinig natuurlijke morfologie en stroming. De beek is sterk gestuwd; de afvoer is geheel gereguleerd zodat afvoerpieken goed opgevangen kunnen worden. Het oorspronkelijk voedselarme water is nu voedselrijk en kalkarm. De zijtakken zijn eveneens weinig natuurlijk; in de zomer vallen ze vaak droog.

Dommel

Op het traject langs het plangebied heeft de Dommel een redelijk natuurlijke morfologie en een natuurlijke stroming. Het water stroomt er relatief snel. Het water is voedselrijk (oorspronkelijk matig voedselrijk) en matig kalkrijk. De zuurgraad is neutraal. Door deze kenmerken heeft de Dommel hier betekenis op het gebied van aquatische natuurwaarden.

De beekdalen van Gender, Run en Dommel stonden vroeger vaak onder water in natte tijden. Ze fungeerden als gebied voor waterberging⁹. Tegenwoordig wordt door de aanpassingen in de waterlopen het water sneller afgevoerd, zodat inundaties veel minder voorkomen. De laatste jaren is het beleid van het waterschap erop gericht om nieuwe inundatiegebieden te realiseren om meer water bovenstrooms te kunnen bergen bij hoge afvoeren. Deze gebieden zijn op de verbeelding weergegeven als dubbelbestemming 'Waterstaat – waterberging'. Ook de in te richten waterbergingsgebieden, zoals weergegeven in het reconstructieplan zijn met een gebiedsaanduiding 'waterbergingsgebied in te richten' weergegeven. Voorlopige reserveringsgebieden 2016 en 2050 hebben geen planologische doorwerking en worden niet op de plankaart weergegeven. Voor dergelijke (mogelijke) inundatiegebie-

⁸ Waterschap De Dommel/Waterschap De Zandleij, Waterbeheerplan 1993-1996. Deelgebiedsbeschrijvingen.

⁹ Provincie Noord-Brabant, TNO (2000), Watersystemen in beeld. Een beschrijving van de grond- en oppervlaktewatersystemen van Noord-Brabant.

den is het niet aannemelijk dat ze binnen de planperiode van het bestemmingsplan worden ingericht.

Behalve beken is er in het plangebied ook een aantal stilstaande wateren te vinden: vennen en visvijvers. Alleen de Vlasrootvennen zijn nog als ven intact: ze zijn ontstaan in laagten op de dekzandrug tussen de Run en de Dommel. Ze worden gevoed door regenwater. Het Witven is van oorsprong een natuurlijk ven, dat is omgevormd tot zwemwater. De overige (vis)vijvers zijn gegraven wateren die worden gevoed door kwelwater en neerslagwater.

Het feit dat er in het plangebied een relatief groot aantal beekstelsels ligt, is een bijzonderheid. De beekstelsels zijn typerend voor het zandlandschap in Hoog-Nederland. Om die reden kan het plangebied in waterhuishoudkundig opzicht hoog gewaardeerd worden.

In heel Nederland is de afgelopen eeuwen aan de waterhuishouding 'gesleuteld', met als gevolg dat er nauwelijks meer beken zijn die nog hun natuurlijke karakter hebben. De Dommel is een van beken die in relatief opzicht nog veel natuurlijke kenmerken kent. De Dommel moet daarom hoog gewaardeerd worden.

De andere beken hebben in de huidige situatie een minder natuurlijk karakter en kennen daardoor een lagere natuurlijke waarde. Wel hebben ze de potentie om weer hun natuurlijke vorm en stroming terug te krijgen als daar aan gewerkt wordt. Voor plaatselijke en regionale waterhuishouding zijn de beken niet van minder groot belang dan de Dommel. Ten behoeve van het overwegend agrarisch gebruik hebben de beken, al dan niet rechtgetrokken, een belangrijke ontwaterende functie.

De Vlasrootvennen zijn typische vennen van de Brabantse zandgrond. Vanwege hun kenmerkendheid zijn ze waardevol.

Waterlopen, waaronder de Dommel, zijn door middel van de bestemming 'Water' positief bestemd op de verbeelding. Vennen en poelen, waaronder de Vlasrootvennen zijn op de verbeelding opgenomen in de bestemming 'Natuur'.

Riolering

In het verleden bevonden zich in buitengebieden in Nederland relatief veel niet op de riolering aangesloten woningen. Dit resulteerde tot veel ongezuiverde lozingen, welke voor een goede en duurzame waterhuishouding als ongewenst dienen te worden bestempeld. Thans zijn verreweg de meeste van deze ongezuiverde lozingen gesaneerd.

Voor wat betreft het buitengebied van Veldhoven bevinden zich geen ongezuiverde lozingen in het buitengebied; de vuilwaterafvoer van alle woningen in het buitengebied zijn aangesloten op (druk)riolering. Afvloeiend hemelwater van daken en erfverhardingen vinden in het buitengebied afgekoppeld plaats, aangezien drukriolering (gezien haar geringe capaciteit) hiervoor niet afdoende groot is qua capaciteit.

In het plangebied loopt een (hoofd)waterleiding en een rioolwatertransportleiding in beheer bij het waterschap. Deze is positief bestemd op de verbeelding positief bestemd.

4.5 Natuur

De natuurwaarden die in het plangebied voorkomen hangen nauw samen met de landschappelijke kenmerken die hiervoor beschreven zijn. Geomorfologie, bodem, waterhuishouding en klimaat bepalen de groeiplaatscondities voor planten en de plantenwereld is op haar beurt weer bepalend voor de dieren die in een gebied leven.

In deze paragraaf worden de natuurwaarden in het plangebied beschreven en gewaardeerd. Eerst wordt ingegaan op de ecologische structuur, dus op de plaats van het plangebied in een groter geheel, en daarna worden de lokale natuurwaarden beschreven aan de hand de verbeelding.¹⁰ In 2007 is in opdracht van de gemeente een literatuurstudie uitgevoerd naar de natuurwaarden van de gemeente Veldhoven. Deze gegevens zijn in de teksten verweven. Als toevoeging is ook de tekst van het natura 2000-gebied opgenomen. De definitieve aanwijzing en de uitwerking van een beheersplan voor dit gebied is lopende.

Ecologische structuur

Het landschap in het plangebied maakt deel uit van het Brabantse dekzandlandschap. Dit geheel van dekzandvlakten en –ruggen wordt doorsneden door beken die het water in noordelijke richting afvoeren. Ecologisch gezien staat het plangebied in contact met de gebieden ten zuiden, westen en noorden ervan. In het oosten ligt het stedelijk gebied van de agglomeratie Eindhoven, wat een barrière in de ecologische structuur vormt.

In de omringende gebieden komen grote eenheden natuurgebied voor. Ten noorden en westen van Veldhoven ligt een gebied van bos- en heideterreinen dat zich op Nederlands grondgebied uitstrekt van de Oirschotse Heide tot Landgoed De Utrecht. Ten zuiden van het plangebied liggen de bossen rond Eersel/ Bergeijk en het dal van de Dommel.

¹⁰ Tenzij anders vermeld, zijn de genoemde soorten van flora en fauna overgenomen uit de inventarisatie rapporten die ook als basis hebben gediend voor het Landschapsbeleidsplan. Van sommige levensgemeenschappen zijn geen of alleen oude inventarisatiegegevens bekend.

De kleinere gebieden met natuurwaarde binnen het plangebied profiteren van de ligging tussen deze grote 'reservoirgebieden', zolang er voldoende verbindingswegen bestaan.

De beekdalen vormen verbindingswegen in zuid-noordrichting voor vele organismen die gebonden zijn aan water of vochtige omstandigheden. Ze verbinden het plangebied met boven- en benedenstroomse gebieden. De soorten van drogere gronden kunnen langs andere wegen trekken, sommige door agrarisch gebied, andere in de meer bosrijke gebieden. Voor een aantal soorten geldt dat zij zich in het moderne landschap met grootschalige landbouw, bedrijvigheid, wegen en bebouwing moeilijk kunnen verplaatsen. Die soorten profiteren dus veel minder van de grote natuurgebieden in de omgeving en raken sneller bedreigd in de kleine natuurgebieden in het plangebied. Voor die kwetsbare soorten zijn ecologische verbindingzones tussen de natuurkerngebieden van groot belang.

De natuurwaarden zijn in Veldhoven –zoals overal in Nederland- in de afgelopen decennia achteruit gegaan. Op sommige plaatsen is herstel van waarden echter goed mogelijk. Behalve gebieden met actuele natuurwaarde zijn er in het plangebied ook gebieden met potentiële natuurwaarde. Met name binnen de EHS en bij de beken is de kans op herstel van natuurwaarden reëel, omdat de waterkwaliteit met de komst van de kaderrichtlijn water sterk zal verbeteren.

Beschrijving en waardering natuurwaarden

Op de verbeelding zijn die gebieden begrensd waar zeldzame, kenmerkende of moeilijk te vervangen planten, dieren of levensgemeenschappen voorkomen. In een eerste fase van het onderzoek zijn alle in het gebied voorkomende leefgebieden van flora en fauna op een inventarisatiekaart gezet. Later is afgewogen of al die gebieden planologisch beschermd moeten worden. Het onderzoek van Natuurbalans uit 2007 is hierbij meegenomen en vormt een uitgebreide onderlegger voor dit plan. Het onderzoek volgde een zelfde werkwijze en gaf een verdere onderbouwing aan de gebieden die een zodanige waarde vertegenwoordigden dat bescherming via het bestemmingsplan op zijn plaats is. Er is nu dus (na inventarisatie en afweging) sprake van een afgewogen verbeelding. Er is bij de soorten aangegeven op welke tabel van de flora- en fauna wet ze voorkomen. Voor meer informatie over het bijbehorende beschermingsregime wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Er is voor gekozen om de rode lijst-aanduiding niet weer te geven omdat deze sneller wijzigt en op dit moment nog geen wettelijke basis kent op het gebied van soortbescherming. Voor een uitgebreide beschrijving van de verschillende waarden kan het rapport van Natuurbalans geraadpleegd worden. Op de kaart komen de navolgende eenheden voor.

Levensgemeenschappen van stromend water

Uit inventarisaties blijkt dat met name de Dommel en de Run rijk zijn aan watergebonden planten en dieren (beide ook onderdeel van het natura 2000-gebied). De overige beken zijn door een matige waterkwaliteit en door de normalisatie van de waterlopen in ecologisch opzicht niet van grote ecologische betekenis.

Planten die langs de oevers van de beken of in het water voorkomen zijn onder andere Kleine egelskop, Waterzuring, Waternavel, Holpijp, Liesgras, Tormentil, en Wilde bertram. Beschermden soorten komen voor langs de Dommel en de Run. Zo is er in 2007 ten zuiden van de A67 in de Run Drijvende waterweegbree (tabel 3 flora- en faunawet) aangetroffen.¹¹ Uit oudere gegevens blijkt dat deze soort ook in de Dommel is aangetroffen.¹² In de Dommel komt daarnaast ook Waterdrieblad (tabel 2 flora- en faunawet) voor. Van de overige bedreigde flora is de waarneming van Draadrus (Rode lijst: kwetsbaar) in de Poelenloop vermeldenswaardig. In de Run en de Dommel komen verschillende vissoorten voor. Zo is in beide waterlopen de Kleine modderkruiper en het BERPJE (beide tabel 2 flora- en faunawet) aangetroffen.

In de toekomst kunnen de beken die nu weinig waarden herbergen, zoals de Gender, weer waardevoller worden door herstelmaatregelen. Op veel plaatsen in Nederland is succes geboekt met het ecologisch herstel van beken.

Levensgemeenschappen van vennen en plassen

Binnen het plangebied liggen enkele vennen en visvijvers. De Kempense plassen (visvijvers) liggen in het beekdal van de Dommel en worden gevoed door grondwater; de vennen van Vlasroot liggen op een dekzandrug en worden gevoed door regenwater. Door de verschillen in waterhuishouding verschilt ook de vegetatie. Met name de vennen Klein en Groot Vlasroot kennen een vegetatie met bijzondere planten, waaronder Wilde gagel, Kleine en Ronde Zonedauw en Klokjesgentiaan (allen tabel 2 flora- en faunawet) die kenmerkend is voor deze vennen. Daarnaast komen in beide vennen nog Moerashertshooi en Moeraswolfsklauw (beide rode lijst: kwetsbaar) voor. Niet direct gebonden aan de levensgemeenschap van vennen en plassen, maar wel behorend en aangetroffen in de gradiënt naar deze levensgemeenschap is Stekelbrem (rode lijst: gevoelig).

Rond alle wateren leven moerasvogels. Bij de Vlasrootvennen broedt de Fuut; de visvijvers langs de Dommel zijn het broedgebied van o.a. Fuut, Nijlgans, Rietgors.

Levensgemeenschappen van natte graslanden

Langs de Dommel en de Run en bij Klein Goor liggen graslandpercelen met een typische vegetatie van natte, schrale graslanden. Planten die hier groeien zijn onder andere Veldrus, Moerasviooltje, Moerasvergeet-mij-nietje, Gele lis, Moerasandoorn, Kattestaart, Egelskop, Gewone koekoeksbloem, Pinksterbloem.

¹¹ Inventarisatie natuurbalans 2007

¹² Spronk et al 2005

Levensgemeenschappen van droge graslanden, akkers en bermen

Verspreid door het buitengebied van Veldhoven komen in akkerranden, wegbermen en in randen van graslanden soorten voor van deze verzamelgroep levensgemeenschappen. Vanwege het verspreide voorkomen zijn deze moeilijk op kaart aan te geven. Zo komen soorten als Rapunzelklokje, wilde marjolein (beide tabel 2 flora- en faunawet), Grasklokje, Brede wespenorchis (beide tabel 1 flora- en faunawet), Korenbloem (rode lijst: gevoelig) en Grote bremraap (ernstig bedreigd) verspreid voor in het buitengebied.

Levensgemeenschappen van vochtig bos

In de beekdalen liggen enkele vochtige bossen: Het Goor, Klein Goor, het Witvenbos langs de Run, een bosje langs de Poelenloop en de bossen langs de Dommel. In deze elzenbroek- en moerasbossen groeit een typische broekbosvegetatie met kwelindicerende planten (o.a. pluimzegge). Vogels die in en rond deze vochtige bossen broeden zijn o.a. Bosuil, Ransuil, IJsvogel (rode lijst), Groene specht (rode lijst), Zwarte specht, Spotvogel, Grasmus, Wielewaal, Rietgors en Houtsnip¹³.

Levensgemeenschappen van droog bos

De oude droge bossen in het plangebied zijn gemengde naaldloofbossen. Ze zijn te vinden tussen Zandoerle en de bebouwing van Veldhoven (Oerlesche en Zandoerlesche bossen) en rond Kleine Vliet aan de oostkant van de Bruggenrijt. Op deze plaatsen komt al meer dan 150 jaar bos voor. In de oude bossen leven veel typische bosvogels. Hieronder zijn soorten als Appelvink, Boomklever, Kleine bonte specht en Fluit¹⁴, met daarnaast diverse roofvogelsoorten waaronder Bosuil, Boomvalk en Wespendif. De droge bossen zijn rijk aan algemeen voorkomende insectensoorten zoals vlinders.

De overige droge bossen zijn naaldhoutaanplanten op jonge heideontginningen (bossen bij Halfmijl, de bossen van de Molenvelden, Oeyenbosch en het gebied ten westen van de Vlasrootvennen). Deze bossen, die overwegend uit grove den bestaan, zijn aan het begin van de 20^e eeuw geplant. Een soort die o.a. bij Halfmijl in een bosrand voorkomt en kenmerkend is voor droge bosranden is de Stekelbrem (rode lijst: gevoelig). Door de heterogeniteit van de bomen (zelfde soort, zelfde leeftijd) zijn de bossen zelf relatief soortenarm. Voor vogels hebben ze desondanks betekenis; soorten die er broeden zijn o.a. Sperwer, Bosuil, Groene specht (rode lijst: gevoelig), Zwarte specht, Gekraagde roodstaart, Grote lijster, Fluit, Vuurgoudhaantje, Bonte vliegenvanger¹⁵.

¹³ Broedvogels Kempervennen/Heuvelsche Putten (1996), De Hogt (1996), Grootgoor (1995). Bron: Poelmans, W. & J. van Diermen (1997), Broedvogels van Midden- en Oost-Brabant. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant

¹⁴ Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998-2018).

¹⁵ Broedvogels Oeyenbosch 1996. Bron: Poelmans, W. & J. van Diermen (1997), Broedvogels van Midden- en Oost-Brabant. Den Bosch: Provincie Noord-Brabant.

Leefgebied van amfibieën

Het plangebied kent twee grote amfibieënleefgebieden. Het grootste aaneengesloten gebied beslaat het dal van de Run, het gebied van de Vlasrootvennen en de Dommelbeemden. Het andere amfibieënleefgebied ligt in het dal van de Bruggenrijt. Hier leven in het Luizeven onder andere de zeldzame Knoflookpad, Kamsalamander, Heikikker (allen tabel 3 flora- en faunawet) en daarnaast Alpenwatersalamander (tabel 2 flora- en faunawet),¹⁶. Ook buiten de grote amfibieënleefgebieden ligt een aantal poelen waarin amfibieën zoals Alpenwatersalamander leven; zij hebben bijzondere waarde voor het voortbestaan van de netwerkpopulaties van de verschillende amfibieën in het plangebied. Nieuwe leefgebieden kunnen door de grote actieradius van o.a. de middelste groene kikker en Rugstreepad snel bevolkt raken. Van deze laatste soort (tabel 3 flora- en faunawet) zijn overigens geen recente waarnemingen binnen de gemeente bekend, maar wel van net buiten de gemeentegrens.

Leefgebied van struweelvogels

Delen van het agrarisch gebied kennen een rijke struweelvogelpopulatie. Deze vogels zijn afhankelijk van een combinatie van opgaande begroeiing waarin ze broeden en dekking vinden (bosranden, houtsingels, struweel) en grasland of akkers om op te foerageren. Broedvogelsoorten die er zijn waargenomen zijn o.a. Patrijs (rode lijst), Roodborsttapuit (rode lijst), Witte kwikstaart, Graspieper, Grasmus, Gekraagde roodstaart, Bosuil, Ransuil, Veldleeuwerik.

Leefgebied van weidevogels

In het noordelijke deel van de Dommelbeemden, rond de Kempense Plassen, broeden, rusten en/of foerageren jaarlijks weidevogels, ganzen en zwanen.

Ontwikkeling Witven

In het plangebied is de camping 't Witven gelegen. De uitbreiding hiervan is mogelijk gemaakt met een projectbesluit en wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. In het natuurwaardenonderzoek voor dit projectbesluit is geconcludeerd dat geen negatieve effecten zijn voor flora en fauna. Hierbij rekening houdend met het feit dat tussen de camping en het bos (ofwel de bestaande sloot) een zone van tenminste vijf meter wordt ingericht richten als kruidenrijk grasland, wat geschikt is als foerageergebied voor steenuil en groene specht en een buffer vormt tussen de camping en het bosgebied.

De onderzoeken die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van camping 't Witven zijn als separate bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

¹⁶ Natuurbalans 2007

5. INTEGRALE VISIE OP HET BUITENGEBIED

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied 1988 dient te worden herzien. Het vigerend bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar terwijl er de wettelijke verplichting is om een bestemmingsplan Buitengebied eens in de 10 jaar te herzien. De raad heeft enkele jaren geleden besloten om deze herziening uit te stellen tot het moment dat de reconstructieplannen voor het buitengebied van Noord-Brabant zijn vastgesteld. Dat is in 2005 gebeurd. Dat verplicht de gemeente dus om het bestemmingsplan Buitengebied te herzien en de uitkomsten van het Reconstructieplan Boven-Dommel wettelijk te kunnen vastleggen in een nieuw bestemmingsplan.

Echter, in 2004 heeft de raad ook besloten om de nieuwe woningbouwlocatie Veldhoven-West tot ontwikkeling te laten komen. Aangezien deze woningbouwlocatie moest worden geprojecteerd binnen het oorspronkelijk plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, kon het nieuwe plan voor het buitengebied nog niet ontwikkeld worden. Afstemming tussen de woningbouwlocatie en het bestemmingsplan Buitengebied is namelijk van groot belang. De contouren van het woningbouwlocatie Veldhoven-West zijn momenteel concreet genoeg om te starten met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, waarvan de grens komt gelijk te liggen met die van Veldhoven-West.

Een eerste actie voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is het laten vaststellen van beleid, dat vervolgens juridisch wordt vertaald in het bestemmingsplan. In dit advies worden voorstellen gedaan over het te voeren beleid voor het buitengebied.

Er zal themagericht worden ingegaan op de diverse onderwerpen die te maken hebben met het buitengebied. Elk thema eindigt met een voorstel aan de raad. Genoemde onderwerpen zijn niet tot op het detailniveau uitgewerkt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zelf wordt het beleid concreet gemaakt in de vorm van planregels. Dit moet later voldoende houvast bieden om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast kan op basis van deze planregels eventueel handhaving plaatsvinden van gebouwen en gebruik.

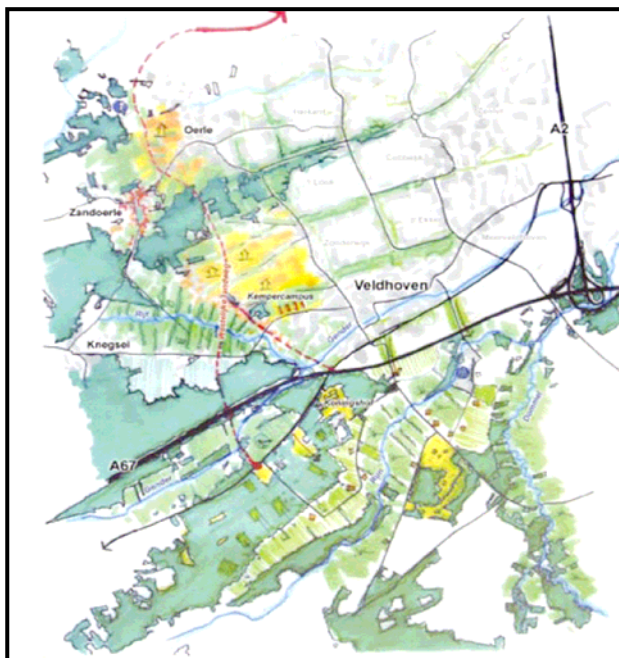
De beleidsthema's zijn afkomstig van verschillende ruimtelijke plannen, beleidsnota's en richtinggevend visies van verschillende overheden. Het gaat hierbij enerzijds om vaststaand beleid, waarmee de gemeenteraad van Veldhoven reeds heeft ingestemd, anderzijds vastgesteld beleid van andere overheidorganen, en beleid op hoofdlijnen met keuzevrijheden.

Het reeds vastgesteld beleid is in een kader opgenomen. Het vastgestelde beleid is met name afkomstig uit de Interimstructuurvisie Noord-Brabant het provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en Reconstructieplan Boven-Dommel.

De onderwerpen met keuzevrijheid zijn niet opgenomen in een kader. Dit richtinggevend beleid is afkomstig uit o.a. Nota buitengebied in ontwikkeling (Provincie Noord-Brabant), Reconstructieplan Boven-Dommel en Schetsschuit Veldhoven Vervlochten (gemeente Veldhoven, juni 2006).

De Nota Buitengebied in Ontwikkeling is een beleidsnota (handreiking) van de provincie Noord-Brabant waarin is opgesomd welke beleidsvrijheden een gemeente heeft bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De nota is bij veel gemeenten de basis voor het beleid van het buitengebied, waarbij ontwikkelgericht kan worden nagedacht over de toekomst van het buitengebied. Zie hoofdstuk 4 voor nadere informatie over deze nota.

De Schetsschuit Veldhoven Vervlochten is een boekwerk met daarin opgenomen de uitkomsten van een meerdaagse bijeenkomst van Veldhovense ambtenaren, vanuit diverse disciplines zoals ruimtelijke ordening, groen, recreatie, en daarnaast externe deskundigen, zoals landschapsarchitecten en planologen, over een integrale ruimtelijke en functionele inrichtingsschets voor het Veldhovense buitengebied. Het is een ideeënboek, waarin visiegericht is gekeken naar de toekomst van het Veldhovense buitengebied.



Kaartbeeld Schetsschuit Veldhoven Vervlochten

Enkele elementen uit die visie kunnen worden verwerkt in het bestemmingsplan en vormt in die zin een aanvulling op de hiervoor genoemde beleidsstukken. Vermeld dient te worden dat het boekje Schetsschuit Veldhoven Vervlochten een dynamisch vervolg krijgt. Naar aanleiding van bijvoorbeeld veranderende plannen voor het buitengebied zal deze visie weer worden bijgesteld. De intentie hiervan is dat dit ideeënboek gebruikt gaat worden voor de diverse processen en projecten in het buitengebied. Het vormt dus bijvoorbeeld een input voor het beleid voor het bestemmingsplan Buitengebied, een input voor verdere uitwerking van het Landschapsbeleidsplan, een input voor de uitvoering van het Reconstructieplan enz. Uiteraard wordt de input vanuit de Schetsschuit in bijvoorbeeld andere beleidsnota's of uitvoeringsprogramma's verwerkt, die uiteindelijk worden vastgesteld door raad of college.

De raad heeft op 1 april 2003 ingestemd met de ondertekening van de Intentieverklaring N69. Het betreft het zoeken naar een integrale oplossing voor de huidige bereikbaarheids- en leefbaarheidsproblemen in Valkenswaard en Aalst — Waalre in relatie tot de rijksweg N69. In de intentieverklaring is hiervoor een zoekgebied opgenomen dat een gedeelte van het zuidelijke buitengebied van Veldhoven omvat.

Op 29 november 2008 heeft het Rijk de N69 overgedragen aan de Provincie Noord-Brabant. Hiermee heeft de Provincie Noord-Brabant de verantwoordelijkheid voor de N69 gekregen. De provincie is nadien gestart met de voorbereidingen voor het bereiken van een oplossing. Hierbij wordt de problematiek gezien vanuit de Gebiedsopgave Grenscorridor N69. De Grenscorridor maakt onderdeel uit van de Zuidoostvleugel Brabantstad en Brainportregio Eindhoven, en wordt globaal begrensd door het gebied omsloten door de A2 in het oosten, de A67 in het noorden, de N397 in het westen en de Belgische grens. Vanuit een brede belangen benadering is een proces gestart dat moet leiden tot een integraal pakket van maatregelen die de problemen in dit gebied het hoofd moeten bieden. Deze maatregelen kunnen o.a. betrekking hebben op verkeers- en vervoersstructuren en op ruimtelijke aspecten.

Aangezien ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan nog geen zicht is op de oplossingsrichtingen, kunnen deze ook niet worden meegenomen in deze vaststellingsprocedure.

Voor het realiseren van het pakket van maatregelen zal t.z.t. een aparte juridische procedure gevolgd moeten gaan worden. Op dit moment wordt gedacht een partiële herziening van de regionale structuurvisie.

5.2 Welke mogelijkheden zijn er nog voor visievorming?

De afgelopen jaren is een aantal beleidsdocumenten opgesteld door verschillende overheden, zoals de Interimstructuurvisie Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (provincie; SRE; betrokken gemeenten) en het Reconstructieplan Boven-Dommel (provincie; betrokken gemeenten).

De Interimstructuurvisie van de provincie Noord-Brabant, gericht op de gehele provincie Noord-Brabant, bevat ruimtelijk ordeningsbeleid op verschillende schaalniveaus. Er worden bijvoorbeeld uitspraken gedaan over waar nieuwbouw van woningen plaats mag vinden, maar ook hoe groot burgerwoningen in het buitengebied mogen zijn.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel is gericht op een lager schaalniveau, namelijk dat van het plangebied Boven-Dommel (Cranendonck, Valkenswaard, Bergeijk, Heeze-Leende, Waalre, Eindhoven en Veldhoven). Dit is voor een groot deel een verdere uitwerking van het (voormalige) Streekplan en blijft dus ook voor een groot deel binnen de kaders van de Interimstructuurvisie. Het Reconstructieplan is afgestemd op het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (Provinciaal uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant). Het Reconstructieplan richt zich op het landelijk gebied. Het Reconstructieplan is opgesteld door een groot aantal partijen. Ook de gemeente Veldhoven is intensief betrokken geweest bij deze planvorming. Uiteindelijk is dit plan dan ook door de raad van Veldhoven vastgesteld.

In het Reconstructieplan zijn op tal van beleidsthema's concreet gebieden aangewezen waar iets wel of niet mag voorkomen. Dat betekent ook dat dit beleidsdocument al een concrete visie op het buitengebied biedt.

Aangezien in Veldhoven dit Reconstructieplan niet alleen leidend, maar ook deels verplichtend is voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, moet de visie uit het Reconstructieplan terugkomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Het nieuwe bestemmingsplan moet dus binnen de gestelde kaders van het Reconstructieplan blijven.

In het Reconstructieplan worden wel mogelijkheden geboden voor gemeenten om hun eigen visie voor het buitengebied vorm te geven, maar dat mag alleen plaatsvinden binnen de kaders van het Reconstructieplan. In het Reconstructieplan is bijvoorbeeld al aangegeven dat in Veldhoven geen Recreatieve Poort komt, er geen Landbouwontwikkelingsgebied is gelegen, er geen grootschalige natuurontwikkeling kan plaatsvinden enz. De lijn van het Reconstructieplan is dat in het buitengebied van Veldhoven geen grootschalige veranderingen plaatsvinden.

Voorgaande houdt dus ook in dat het beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied binnen de kaders van onder andere de Interimstructuurvisie en het Reconstructieplan moet blijven. Binnen deze gestelde kaders/visie blijft er uiteraard nog wel beleidsvrijheid over. Dit zal zich echter niet richten op een grootschalige visie voor het buitengebied, maar zal beperkt blijven tot het leggen van accenten. Enkele accenten zijn:

- Uitbreiding bestaande recreatie ten zuiden van de A 67, zonder dat daar grootschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt;
- Bij bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven ten zuiden van de A 67 ontstaan wellicht mogelijkheden voor kleinschalige kennisleveranciers (Brainport Eindhoven) of zorginstellingen;
- Beperkte natuurontwikkeling eventueel in combinatie met landgoedontwikkeling ten zuiden van de A 67;
- Ruimere mogelijkheden voor verbrede landbouw ten zuiden van de A 67 en in de omgeving van Zandoerle;
- De omgeving van Zandoerle krijgt een beperkte recreatieve impuls.

Het leggen van accenten heeft tot doel om het huidige buitengebied, met haar bestaande waarden, te verbeteren. Daarbij moet worden ingespeeld op de ontwikkelingskansen van het buitengebied, zeker bij de veranderingen in de agrarische sector en de stedelijke uitbreiding van Veldhoven. Het buitengebied van Veldhoven is naast en door een afnemende agrarische betekenis steeds belangrijker als uitloopgebied voor het stedelijke deel van Veldhoven. Inwoners, maar ook bezoekers van Veldhoven, moeten blijven genieten van het landschap en de aanwezige functies, maar juist ook van de veranderende functies. Deze "nieuwe" functies kunnen bijdragen aan een betere benutting en uitstraling van Veldhoven.

Naast het leggen van accenten op ontwikkeling moeten de bestaande waarden en functies ook worden beschermd. Enerzijds om datgene te behouden dat aanwezig is en anderzijds eventuele aantasting van het buitengebied te voorkomen. Met name bij het laatste is het nodig om concrete uitspraken te doen over het te voeren beleid. Deze moeten immers worden vertaald in heldere en goed handhaafbare planregels. Naast de hiervoor genoemde ontwikkelingsaccenten zijn in deze nota dan ook concrete en veelal op uitvoering gerichte onderwerpen opgenomen. Het gaat dan om onderwerpen zoals:

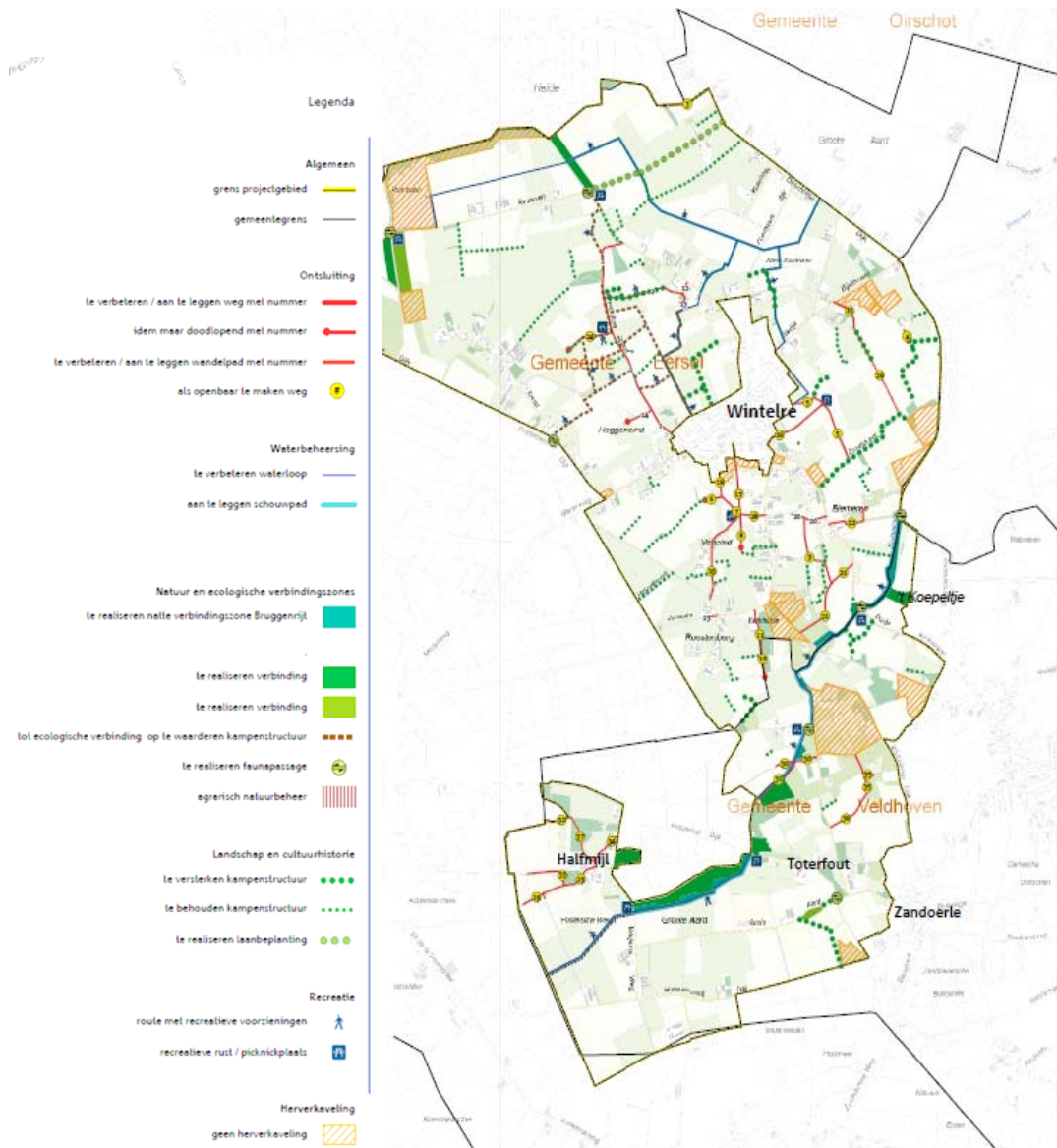
- Hoe groot mag een agrarisch bouwblok zijn?
- Welke uitbreidingsmogelijkheden zijn er voor niet-agrarische bedrijven?
- Wat zijn de maatvoeringen voor burgerwoningen in het buitengebied?
- Welke nieuwe functies zijn toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing?

Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle

Het landinrichtingsplan Wintelre-Oerle is opgesteld om het landelijke gebied van Wintelre-Oerle vitaal te houden. In het plan zijn per thema doelstellingen geformuleerd het betreft doelstellingen op het gebied van water, natuur, landbouw, landschap en cultuurhistorie en recreatie, waardoor er sprake is van een integraal plan.

Het plangebied van het inrichtingsplan is ingedeeld in vijf deelgebieden, op basis van de aanwezige natuurlijke kwaliteiten en het menselijk handelen door te tijd heen (zoals ontginningsvormen). Kenmerkende structuren en waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende waarden in de verschillende deelgebieden. Het uiteindelijke doel is dat elk van de deelgebieden op eigen wijze een solide raamwerk vormt voor duurzaam gebruik en het realiseren van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landbouw, natuur, water, landbouw en recreatie. Om dit te bereiken zijn er netwerken vormgegeven voor recreatie en ecologie en is de landbouwkundige structuur verbeterd (mede door middel van herverkaveling).

Voor het buitengebied van Veldhoven zijn de deelgebieden 'Het oude akkerlandschap van Halfmijl, Toterhout en Zandoerle', 'Het beekdal van de Bruggenrijt' en 'De jonge ontginningen van de Groote aard' van toepassing. Hieronder worden de specifieke visies voor deze deelgebieden kort samengevat.



Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle

Het oude akkerlandschap van Halfmijl, Toterhout en Zandoerle wordt gedragen door de agrarische functies in het gebied. Agrariërs richten zich niet alleen meer op de puur agrarische taken, maar doen aan verbrede landbouw. Hierbij kan men denken landschap en natuurbeheer, recreatieve nevenfuncties of zorgfuncties. De recreatieve waarden van het gebied zijn gelegen in de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden, die te bezichtigen zijn door een goede recreatieve infrastructuur, die daarbij ook de aanwezige cultuurhistorische objecten bereikbaar maakt. Hierdoor moet het buitengebied een aantrekkelijke wandel- en fietsgebied worden voor de omliggende dorpen. De recreatieve functie wordt tevens versterkt door het agrarische natuurbeheer: houtwallen, goed onderhouden laanbeplanting en dergelijke. Deze dragen tevens bij aan de ecologische waarden in het buitengebied.

Het beekdal van Bruggenrijt is aangemerkt als ecologische verbindingzone en bezit belangrijke ecologische en natuurlijke waarden. De beek is natuurvriendelijk ingericht en wordt geaccentueerd door beekbegeleidende beplanting. Ten behoeve van de Knoflookpad en de Kamsalamander zijn voorzieningen aangelegd. Hierdoor wordt de Bruggenrijt een uitstekende omgeving voor verschillende flora en fauna. Het gebied is te beleven doormiddel van speciale schouwpaden, waardoor de aanwezige natuurwaarden niet worden belemmerd. Tevens is de waterkwaliteit van de beek verbeterd door de verminderde afspoeling van voedingsstoffen uit landbouwpercelen. Het waterpeil blijft dynamisch.

Het gebied met de jonge ontginningen kenmerkt zich door het rationele karakter en de geleidelijke overgang tussen bossen en ontginningen. Het open karakter van het gebied wordt behouden, waardoor het een aantrekkelijk leefgebied blijft voor weidevogels. De ontwikkelingsperspectieven van de agrarische bedrijven zijn goed, waardoor schaalvergroting plaats vindt en kwaliteitsproducten worden geleverd. Extensief recreatief gebruik is in het gebied mogelijk.

Om deze visies te behalen zijn er per thema (water, natuur, landbouw, landschap en cultuurhistorie en recreatie) de kansen, bedreigingen, sterkten en zwakten in beeld gebracht en zijn er concrete maatregelen voorgesteld. Op de kaart op de volgende pagina is het plangebied van het landinrichtingsplan Wintelre-Oerle weergegeven en zijn de concrete maatregelen aangegeven.

5.3 Landschap, natuur, abiotische en cultuurhistorie

5.3.1 Gebieden met actuele waarden

De bestaande natuurwaarden (zowel in natuurgebieden als in gebieden met een andere functie (meestal agrarisch gebied) worden beschermd door deze op te nemen op een verbeelding. Dit gebeurt ook met de actuele landschappelijke, abiotische en cultuurhistorische waarden. Er is een rechtstreekse koppeling tussen deze waarden en de planregels, waardoor de veiligstelling van die waarden juridisch verzekerd is. Dit gebeurt door hiervoor gebruiksbepalingen (aanlegvergunningen en gebruikverboden) van toepassing te verklaren, afgestemd op de werkelijk aanwezige en te beschermen waarden (natuur, landschap en cultuurhistorie).

Ten aanzien van dit onderwerp is de Interimstructuurvisie met name gericht op de bescherming en verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in de EHS. Het provinciale beleid is tevens gericht op het behoud van actuele natuurwaarden buiten de EHS. Op lokaal niveau moet dan ook bepaald worden welke elementen dit zijn en wat de exacte begrenzing van deze elementen is.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat de waarden een belangrijk onderdeel vormen van het bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Veldhoven heeft besloten om alle aanwezige natuur-, landschappelijke, abiotische, cultuurhistorische en archeologische waarden die in het plangebied voorkomen, door deze te beschermen. De in het bestemmingsplan opgenomen regels richten zich onder andere op het veiligstellen van de aanwezige waarden in het plangebied. Dit vertaalt zich naar het aanlegvergunningstelsel en de randvoorwaarden bij werken en werkzaamheden, bij wijzigingsbevoegdheden en bij onthefingen.

In de navolgende tabel is weergegeven op welke manier de waarden worden beschermd op de verbeelding, afgezet tegen de manier waarop dit in het voorgaande bestemmingsplan is gedaan.

Nr.	Gebiedsbestemmingen oud bestemmingsplan	Bestemming nieuw bestemmingsplan	Provinciale zonerings
1.	Natuurgebied	Natuur / Bos *	GHS Natuur
2.	Bosgebied	Bos / Natuur *	GHS Natuur
3.	Agrarisch gebied met natuurwaarden Agrarisch gebied met abiotische waarden	Agrarisch met waarden – Natuurlijke en Landschappelijke waarden	GHS Landbouw/GHS Natuur

4.	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden	AHS Landschap
		Agrarisch	AHS Landbouw
5.	Agrarisch gebied	Agrarisch	AHS Landbouw

** In principe is ervoor gekozen om natuurgebied om natuurgebied om te zetten naar natuur en bosgebied naar bos; Bij het opstellen is echter ook rekening gehouden met het feitelijke gebruik. Hierdoor zijn er enkele uitzondering ontstaan*

Zoals te zien in de tabel is een aantal voormalige gebiedsbestemmingen bij elkaar gevoegd en hebben één nieuwe bestemming gekregen. Met betrekking op de regels van bovenstaande bestemmingen worden dezelfde regels gehanteerd welke ook in het oude bestemmingsplan werden gehanteerd.

In het plangebied is tevens een aantal Natte Natuurparels gelegen, deze zijn op de verbeelding aangegeven met een dubbelbestemming 'Waarde – Natte natuur'.

5.3.2 Natuurontwikkeling/ecologische verbindingzones

Uit de Interimstructuurvisie blijkt dat, met betrekking tot natuurwaarden, niet volstaan kan worden met verhoogde beheersinspanningen en bescherming van resterende natuurgebieden. Het herstel van ecologische verbanden is noodzakelijk. Tussen de verschillende natuurkerngebieden dienen ecologische verbindingzones te worden ingericht. Samen met de natuurkerngebieden, de natuurontwikkelingsgebieden en de multifunctionele bossen vormen zij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Naast de natuurontwikkelingsgebieden van de EHS kent ook de Interimstructuurvisie gebieden bedoeld voor natuurontwikkeling. De Interimstructuurvisie kent natuurontwikkelingsgebieden als onderdeel van de GHS-landbouw, ecologische verbindingzones en robuuste verbindingen. In Veldhoven komen alleen ecologische verbindingzones voor (in het noordwesten; omgeving Toterfout).

Ecologische verbindingzones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen, door middel waarvan natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Ecologische verbindingzones kunnen ook bestaan uit een reeks van kleine landschapselementen zoals bosjes, struwelen, houtsingels, ruigten, poelen of moerasjes. Zij moeten zodanig zijn of kunnen worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. De breedte en de inrichting van de ecologische verbindingzones zijn afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen.

De provincie streeft ernaar de ecologische verbindingzones een gemiddelde breedte van 25 meter te geven en ze te combineren met een reeks van kleine landschaps-

elementen (stapstenen). Zij zijn bedoeld om natuurgebieden met elkaar te verbinden.

In het plangebied zijn twee ecologische verbindingzones gelegen, te weten de Bruggenrijt en de als EHS begrensde verbindingzone langs de Run.

In de Interim Structuurvisie en het landschapontwikkelingsplan wordt (het beekdal van) De Bruggenrijt aangemerkt als ecologische verbindingzone. Het is een kleine beek, met een smal beekdal en is weinig herkenbaar in het landschap aanwezig. Hierdoor blijft de waarde van de beek als ecologische verbindingzone onderbelicht. Op het moment heeft de Bruggenrijt een landbouwkundig profiel en wordt de beek ook op een zodanige manier onderhouden. Hierdoor is de kwaliteit van het water en de natuurlijke processen gering. Het is de bedoeling dat De Bruggenrijt een natte ecologische verbindingzone wordt ten behoeve van het behoud en versterking van het leefgebied van amfibieën (met als doelsoorten de Knoflookpad en de Kamsalamander).

Omdat de bestaande situatie niet toereikend is om te functioneren als ecologische verbindingzone wordt het bestaande profiel aangepast en komt het beheer van de beek in handen van het waterschap. Bij de aanleg van ecologische verbindingzone wordt gestreefd naar een oppervlakte van 2,5 hectare per kilometer en worden stapstenen aangelegd, die onder met elkaar worden verbonden. Deze stapstenen hebben een poel waarin het grootste deel van het jaar water staat en worden aangekleed met doornstruweel.

De in het kader van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) als natuurontwikkelingsgebied begrensde gronden zijn in de Interimstructuurvisie opgenomen als natuurparel of als overig bos- en natuurgebied.

De bescherming en situering van de EVZ's, geschiedt in dit bestemmingsplan via een gebiedsaanduiding 'Ecologische verbindingzone'.

5.4 Landbouw

5.4.1 Ondergrens, methode en aanpak van bouwbloktoekenning

In het bestemmingsplan worden agrarische bedrijven positief bestemd door middel van een 'agrarisch bouwvlak'. Binnen een aangegeven ruimte is het toegestaan om te bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Alle bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf dient te worden geconcentreerd in het bouwvlak. In het vorige bestemmingsplan zijn verbale bouwvlakken opgenomen op de verbeelding. In dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken niet globaal, maar concreet omgrensd. Aan

de hand van luchtfoto's is bekeken of het bouwvlak nog voldoende ruimte biedt voor een normale bedrijfsontwikkeling. Zo niet dan wordt een voorstel gedaan voor een nieuw bouwvlak. Het bouwvlak wordt dan met circa 15% vergroot. Tenzij deze al groter is vanuit het bestemmingsplan 1998 of middels ex. artikel 11 WRO vergroot zijn tot 1,5 hectare of groter.

De economische omvang van een agrarisch bedrijf wordt uitgedrukt in het aantal Nederlandse Grootte-eenheden (Nge). Een Nge is een economische maatstaf, waarin de omvang van een agrarisch bedrijf en de afzonderlijke productierichtingen binnen een bedrijf worden uitgedrukt (bijvoorbeeld aantal dieren).

Voorafgaand aan de bouwvlaktoekenning is de ondergrens, uitgedrukt in Nge, van een agrarisch bedrijf bepaald. De exploitatie dient bedrijfsmatig te zijn en duidelijk verder te gaan dan uitsluitend hobbymatige activiteiten. Daarvan kan worden gesproken als daar een deelinkomen aan kan worden ontleend.

De ondergrens is overgenomen vanuit het oude bestemmingsplan.

Als ondergrens wordt de een ondergrens van 10 Nge aangehouden. Wanneer niet wordt voldaan aan de ondergrens zal het 'bedrijf' (in principe) worden bestemd als burgerwoning. Mocht blijken dat een voormalig agrarisch bedrijf kleiner is dan 10 Nge, dan valt dit bedrijf onder het overgangsrecht en wordt het bestemd als woning. In het bestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonfunctie te wijzigen in een agrarische bestemming, indien blijkt dat het om een duurzame agrarische locatie gaat. Dit geldt met name in het verwevingsgebied en het landbouwontwikkelingsgebied (niet aanwezig in het plangebied).

Voorbeelden van een agrarisch bedrijf met 10 Nge staan in onderstaande tabel weergegeven.

Bedrijfstype		8 Nge	10 Nge	12 Nge
Veehouderij	Melkkoeien	7	9	10
	Paarden+ pony's (3 jaar of ouder)	3 + 2	5 + 2	6 + 2
	Vleesvarkens (>50 kg)	185	230	275
Akkerbouw	Suikerbieten	4 ha	5 ha	6 ha
	Consumptieaardappelen	4 ha	5 ha	6 ha
	Zilveruitjes	3,5 ha	4,5 ha	5 ha
Vollegroonds tuinbouw	Laan- en perkbomen (onderstammen)	0,6 ha	0,8 ha	1 ha
	prei	1,3 ha	1,7 ha	2 ha

(alle bovengenoemde aantallen uitgaande van landbouwtellingjaar 2007)

In dit bestemmingsplan zijn de agrarische bedrijfsvormen paardenhouderij en geitenfokkerij specifiek benoemd in het nieuwe bestemmingsplan door middel van een

functieaanduiding. Op deze manier kan er per sector regels opgesteld worden die afhankelijk van de sector opgesteld zijn.

Voor alle agrarische bouwblokken geldt:

- Het bouwvlak wordt begrensd op de verbeelding;
- Toekenning van het bouwvlak vindt plaats op basis van het bouwvlak volgens het geldend bestemmingsplan en het Reconstructieplan;
- Bij de toekenning van de bouwkavels is rekening gehouden met de huidige, geldende bouwkavel.
- Binnen het bouwvlak mag worden gebouwd ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen en eventueel bedrijfswoning. Daarnaast zijn andere bouwwerken die nodig zijn voor de bedrijfsvoering toegestaan, zoals sleuf-, mest- en andere silo's, binnen het bouwvlak.
- Voor bedrijfswoningen geldt een maximaal toegestane inhoud van 600 m³.

5.4.2 Vergroting bouwblok bestaande bedrijven

Bouwvlakken moeten in beginsel voldoende ruimte bieden aan een bedrijf om de komende jaren vooruit te kunnen. Bij het toekennen van bouwvlakken wordt daarmee rekening gehouden. Soms blijkt er tijdens de planperiode echter toch behoefte te zijn om de bouwvlakken te vergroten. In principe kunnen drie soorten agrarische bedrijven, via een wijzigingsbevoegdheid, in aanmerking komen voor een groter bouwvlak: intensieve veehouderij (niet grondgebonden) en de grondgebonden bedrijven.

De aanleiding om het bouwblok aan te passen of uit te breiden is doorgaans terug te voeren tot een beperkt aantal redenen:

- als gevolg van heel specifieke ontwikkelingen -die vooraf niet waren voorzien- is een (kleine) correctie van de vorm en/of grootte van het bouwblok nodig (bijvoorbeeld voor de realisatie van een mestsilo);
- omdat het bedrijf omschakelt naar een andere bedrijfstak zijn er substantieel meer (en/of andersoortige) bedrijfsgebouwen nodig;
- omdat het soort bedrijf niet past of niet gewenst is in een bepaald gebied heeft het zeer beperkte bouw mogelijkheden gekregen. Voor het voortbestaan van het bedrijf is uitbreiding echter noodzakelijk;
- het bedrijf groeit sterker dan eerst werd verwacht, bijvoorbeeld omdat het door de oprichting van een maatschap doorgroeit van een éénmans- naar een tweemansbedrijf;
- een nevenbedrijf, dat een klein bouwblok toegekend had gekregen, wil doorgroeien naar een hoofdberoepsbedrijf;
- op de locatie van een voormalig, afbouwend agrarisch bedrijf dat om die reden een klein bouwblok toegewezen had gekregen, vestigt zich een ander (nieuw) bedrijf.

Omdat gekozen is voor een “bouwblok op maat”, is het noodzakelijk om een regeling op te nemen in het bestemmingsplan voor de vergroting van het bouwblok gedurende de planperiode. Bij het vergroten van bouwblokken wordt rekening gehouden met het provinciale beleid. Bij het toekennen van bouwblokken geldt onder meer als uitgangspunt dat de continuïteit van reële en volwaardige bedrijven gedurende de planperiode moet zijn veiliggesteld. Niettemin kan het voor sommige bedrijven noodzakelijk zijn om gedurende de planperiode hun bouwblok te vergroten. Een wijzigingsbevoegdheid is hiervoor een geschikt middel. In de criteria voor de wijziging zullen de aanwezige waarden een rol spelen. Ook wordt de maximale oppervlakte van het bouwblok vooraf bepaald.

Vanuit het oogpunt van het behoud van een open en groen landelijk gebied, is een bouwvlakvergroting niet zondermeer mogelijk. Eerst moet altijd worden onderzocht of vormverandering volstaat om de continuïteit van een bedrijf te waarborgen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn daarnaast afhankelijk van de ligging van initiatieflocaties. Toetsing van initiatieven vindt plaats aan de omgevingswaarden. Alle uitbreidingen zijn enkel mogelijk via een wijzigingsbesluit. Bij deze besluiten vindt toetsing plaats aan zowel de huidige waarden als aan de potentiële waarden. Op kaart 10 uit het Reconstructieplan zijn de hieronder genoemde gebieden (zoals GHS-natuur en AHS-landschap) weergegeven. De volgende voorwaarden gelden volgens het provinciale beleid bij uitbreiding:

- agrarische bouwblokken in de GHS-natuur, de subzones natuurparel en overig bos- en natuurgebied mogen niet worden uitgebreid;
- in en nabij ecologische verbindingzone mogen bouwblokken worden uitgebreid, mits het functioneren van de ecologische verbindingzone niet wordt niet belemmerd;
- grondgebonden agrarische bedrijven in de GHS-landbouw en de AHS-landschap mogen hun bouwblok uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn;
- intensieve veehouderijen mogen in GHS-landbouw en de AHS-landschap eenmalig hun bouwblok uitbreiden, uitsluitend als dit noodzakelijk is vanwege de eisen van dierenwelzijn;
- In de AHS-landbouw is het uitgangspunt dat agrarische bouwblokken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten.
- Uitbreiding van bouwblokken voor de intensieve veehouderij in de AHS-landbouw is toegestaan. In ieder individueel geval wordt beoordeeld welke uitbreiding is toegestaan.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt (onder voorwaarden) uitbreiding van agrarische bouwblokken mogelijk gemaakt. De uitbreidingsmogelijkheid is, zoals hierboven beschreven, veelal afhankelijk van de ligging van het bouwblok ten opzichte van aanwezige (natuur)waarden. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast wanneer kan worden aangetoond dat er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang. Bij verandering van bouwvlakken zal in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke waarden. Een criterium is dan ook dat bij de vergroting van het bouwvlak de aanvrager dient te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing bijvoorbeeld het aanbrengen van erfbeplanting.

Aan de Gagelgoorsedijk zijn twee intensieve veehouderijen gevestigd binnen een extensiveringsgebied. Aan de Gagelgoorsedijk 11 is een vergroting van het bouwblok van meer dan 15% toegekend ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding overschrijdt de 15% omdat er sleufsilos buiten het bouwblok lagen. De uitbreiding is ten behoeve van boomteeltactiviteiten en krijgt derhalve ook niet de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Aan deze uitbreiding ligt een positief advies van de AAB ten grondslag.

De Gagelgoorsedijk mag uitbreiden met twee stallen, in het kader van dierenwelzijn. Dit bedrijf zit echter qua geurcontour dusdanig op slot waardoor de vergunde rechten niet vergroot kunnen worden.

5.4.3 Nieuwvestiging / verplaatsing bestaande bedrijven

Onder nieuwvestiging wordt verstaan: het toekennen van een volledig nieuw bouwvlak. Vanuit de agrarische bedrijven komt af en toe de vraag voor een nieuw bouwvlak. Veelal gaat het om de verplaatsing van een bedrijf, dat op de huidige locatie niet goed uit de voeten kan. De reden hiervoor is meestal het gebrek aan ruimte. Dat kan fysieke ruimte zijn, maar ook ruimte in milieuhygiënisch opzicht, waardoor het bedrijf niet meer mag uitbreiden. Om bedrijfseconomische redenen wil men dan graag verhuizen. Het kan ook gaan om een min of meer "gedwongen" verplaatsing, bijvoorbeeld vanwege stadsuitbreiding, de aanleg van infrastructuur. Of om vrijwillige verplaatsing vanwege de realisering van de ecologische hoofdstructuur. Het kan ook voorkomen dat iemand een geheel nieuw agrarisch bedrijf wil stichten.

Beleidsmatig kan dit onderscheid heel belangrijk zijn; in de juridische regeling van een bestemmingsplan kan echter geen onderscheid worden gemaakt tussen deze twee aanleidingen voor een nieuw bouwblok (verplaatsing of nieuwvestiging). Daarin kan alleen de nieuwe locatie worden getoetst op ruimtelijke criteria, de eventuele herkomst van het nieuwe bedrijf doet niet ter zake.

Volgens het bestemmingsplan is het (ruimtelijk gezien) altijd mogelijk om een bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een locatie waar reeds een agrarische

bouwbestemming op rust. In de praktijk komt dit voor bij een agrariër die is gestopt en vervolgens zijn bedrijf te koop aanbiedt. Los van de bestemming spelen natuurlijk de aanvraag voor een milieuvergunning en eventuele locatiegebonden productierechten.

De verwachting is dat in de komende jaren veel agrarische bedrijven worden beëindigd. Er komen zo in beginsel agrarische bedrijfslocaties vrij die opnieuw gebruikt kunnen worden. Het is voor een agrariër echter vaak eenvoudiger en goedkoper om op een nieuwe, lege plek 'met een schone lei' te beginnen dan dat hij op een bestaande locatie eerst gebouwen moet slopen of renoveren.

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant geeft aan dat in de GHS-natuur, de GHS-landbouw en de AHS-landschap nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is uitgesloten en nieuwe bouwblokken in beginsel zijn uitgesloten. Ook verplaatsen is nieuwvestiging en is derhalve uitgesloten.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel doet geen uitspraken over nieuwvestigingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijen. Voor intensieve veehouderijen geldt dat men wel wil meewerken aan het opvangen van bedrijven uit extensiveringsgebieden maar uitsluitend op bestaande bouwblokken. Volledige nieuwvestiging wordt uitgesloten.

Gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren, waarin slechts in zeer beperkte mate behoefte is gebleken aan nieuwe agrarische bouwvlakken, wordt nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het plangebied buitenplans geregeld. Kortom nieuwvestiging van bedrijven wordt niet toegestaan middels dit bestemmingsplan. Tot een mogelijke buitenplanse regeling (aparte procedure) zal alleen worden overgegaan wanneer zeer zwaarwegende motieven aan nieuwvestiging ten grondslag liggen. Eén en ander zal moeten plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van landschap en milieu en dus passen binnen de ter plaatse van belang zijnde omgevingskwaliteiten.

5.4.4 Omschakeling naar andere (intensievere) bedrijfstvorm

Voor een gezonde economische ontwikkeling heeft de landbouw behoefte aan groei van de productie. De landbouw is daarmee niet anders dan andere bedrijfstakken. Het productiemiddel in de landbouw -de grond- is echter beperkt aanwezig. De landbouw is daardoor in de loop der jaren steeds intensiever gaan werken en heeft een steeds hogere productie per hectare bereikt. Die intensivering doet zich vooral voor bij bedrijven met een beperkte oppervlakte.

Een groot deel van die bedrijven heeft zich toegelegd op de intensieve veehouderij, zoals varkens, kippen of vleeskalveren. Anderzijds gebeurt het ook bij de plantaar-

dige teelten, zoals: de akkerbouw, de tuinbouw en de blijvende teelt in de vorm van boomkwekerijen en fruitteelt. Die plantaardige teelten werden in de afgelopen jaren steeds meer geliefd; weinig problemen met milieuvergunningen, terwijl uitbreiding in de veehouderijsector steeds moeilijker werd. Daarnaast zijn er bedrijven die, om voldoende productie te halen van een klein areaal, zich toeleggen op de boomteelt. Een boomkwekerij heeft maar een beperkte oppervlakte nodig om volwaardig te zijn. Ook hier wordt steeds meer gebruik gemaakt van hulpmiddelen, zoals containers.

Samengevat zijn er twee vormen van omschakeling te onderscheiden:

- de gebouwgebonden intensivering (te regelen via de bouwregels);
- de grondgebonden intensivering, welke herkenbaar is bij de plantaardige teelten door de omschakeling naar boom- of fruitteelt (te regelen via het aanlegvergunningstelsel).

Bij het al dan niet toelaten van intensivering van agrarische productietakken is het van belang wat de gevolgen ervan zijn, en of die gevolgen een blijvend of een tijdelijk karakter hebben. Intensivering in gebouwen heeft een permanent karakter. Een intensivering van het grondgebruik kan gevolgen hebben voor de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Daarnaast heeft een intensiever gebruik meestal een milieu-impact; de belasting op het milieu neemt toe.

Het provinciale beleid, dat gericht is op concentratie van de glastuinbouw in speciaal daarvoor aangewezen ontwikkelingsgebieden, heeft tot gevolg dat voor het gehele plangebied geldt dat omschakeling naar glastuinbouw is uitgesloten.

Gezien de uitspraken over nieuwvestiging van intensieve veehouderijen lijkt ook omschakelen van een grondgebonden activiteit naar een intensieve veehouderij ongewenst, zoals ook is verwoord in de Interimstructuurvisie.

In het Reconstructieplan Boven-Dommel is aangegeven dat het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar boomteelt en intensieve teelten toch afhankelijk is van de omgeving. In het Reconstructieplan (kaart 18) zijn 4 zones aangegeven. In zone 1 moeten genoemde teelten worden afgebouwd/voorkomen. In zone 2 kunnen teelten wel, maar na maatschappelijke afweging door de overheid. In zone 3 moet ondernemer zelf afwegen of zij wil voldoen aan reeds gestelde voorwaarden. Zone 4 geeft aan waar ruime mogelijkheden voor deze teelten zijn.

In dit bestemmingsplan wordt het omzetten van grondgeboden activiteit naar intensieve veehouderij toegelaten op bouwblokken voor zover gelegen binnen het verwevingsgebied op een duurzame locatie. De Handleiding Duurzame Locaties is hiervoor het toetsingskader.

5.4.5 Teeltondersteunende voorzieningen

In het verlengde van de omschakeling ligt de intensivering in de plantaardige sector. Het gebruik van de 'bedekte teelt' komt op, zoals bodembedekkende afdekkolies en plastic tunnels, met als uiterste de glastuinbouw.

Teeltondersteunende kassen

Een teeltondersteunende kas is een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander licht-doorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (> 1,5 meter) worden beschouwd als kas.

Teeltondersteunde kassen zijn alleen toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. In de GHS zijn geen teeltondersteunende kassen toegestaan. In de AHS-landbouw en AHS-landschap is tot 5.000 m² kas toegestaan. In een aantal, door de provincie nog aan te wijzen, gebieden in de AHS-landbouw is onder aan aantal voorwaarden een verruiming tot 1,5 hectare mogelijk (zie hiervoor paragraaf 5.4.2. en 5.4.3.).

Permanente voorzieningen

Permanente voorzieningen zijn teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Er zijn permanente voorzieningen (o.a. bakken op stellingen (aardbeien) en regenkappen (zacht fruit)) en permanente lage voorzieningen (containervelden).

et betrekking tot permanente voorzieningen heeft de gemeente Bladel er voor gekozen dat deze alleen op het bouwvlak worden opgericht. De uitstraling en duurzaamheid van dit soort voorzieningen is dusdanig dat dit alleen op het bouwvlak thuishoort. Een vergroting van het bouwvlak om permanente voorzieningen te realiseren is niet mogelijk middels het bestemmingsplan.

Tijdelijke voorzieningen

Naast permanente voorzieningen zijn er ook nog tijdelijke voorzieningen (folies, insectengaas, acryl-doek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten). Onder tijdelijk wordt verstaan dat deze teeltondersteunende voorzieningen op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

De oprichting van tijdelijke voorzieningen kan buiten het bouwvlak plaatsvinden. De impact van tijdelijke voorzieningen is namelijk minder dan een permanente voorziening. Het ligt aan het gebied of daar een aanlegvergunning voor vereist is.

Soms is zelfs een bouwvergunning nodig, op lokaal niveau moet een afweging plaatsvinden of de aanwezige waarden niet in het gedrang komen bij een tijdelijke voorziening. De gebieden die van belang zijn bij het oprichten van tijdelijke voorzieningen zijn:

- Agrarisch gebied zonder meerwaarden. Alle tijdelijke voorzieningen zijn in principe overal buiten het bouwvlak zonder aanlegvergunning vereiste toegestaan;
- Agrarische gebied met landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden of met natuurwaarden. Voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geldt dat moet worden aangetoond dat het oprichten van de teeltondersteunende voorzieningen geen onevenredige effecten heeft op de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden. Dit wordt geregeld middels het aanlegvergunningenstelsel of gebruiksverboden gedifferentieerd naar de waarden en voorzieningen. Soms is zelfs een bouwvergunning nodig.

Overige voorzieningen

Onder de overige teeltondersteunende voorziening vallen de voorzieningen die niet in één van de bovenstaande categorieën geplaatst kunnen worden. Dit geldt voor boomteelthekken. Boomteelthekken zijn permanente voorzieningen, maar ze worden meestal buiten het bouwvlak toegepast om de boomteeltpercelen heen, zodat dieren geweerd kunnen worden van de percelen.

De oprichting van overige voorzieningen wordt geregeld middels aanlegvergunningen, bouwvergunningen en gebruiksverboden, gedifferentieerd naar de waarden en voorzieningen.

5.4.6 Bedrijfswoning

Bij veel agrarische bedrijven is er een wens tot de bouw van een tweede bedrijfswoning. In enkele gevallen is er nog geen bedrijfswoning aanwezig. De groei van het aantal woningen in het buitengebied komt niet overeen met het restrictieve beleid dat de provincie voert op dit gebied. Uitgaande van de provinciale beleidsuitgangpunten geldt dat versterking van het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Daarnaast is het tegenwoordig steeds minder noodzakelijk dat er (twee) medewerkers bij het bedrijf wonen. Vanuit deze optiek is het toevoegen van een (tweede) bedrijfswoning niet toegestaan op basis van dit bestemmingsplan.

5.5 VAB en NED beleid¹⁷

5.5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de problematiek van de Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) en het vestigen van Nieuwe Economische Draggers (NED) behandeld. Hierbij is een duidelijke koppeling met de provinciale nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' aanwezig. Deze nota bekijkt vier separate beleidslijnen en voegt ze samen in één beleidsdocument:

- Beleidslijn Bebouwingsconcentraties;
- Beleidslijn Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het Buitengebied;
- Beleidslijn Paardenhouderijen;
- Beleidslijn Nevenfuncties en Verbrede landbouw.

Belangrijke doelstelling van het provinciale beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit kan door het stimuleren van economische functies op het platteland die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies (landbouw, natuur, landschap en recreatie) van het landelijke gebied.

5.5.2 Bebouwingsconcentraties

In de beleidslijn bebouwingsconcentraties wordt aangegeven wat verstaan wordt onder het begrip bebouwingsconcentraties en op welke wijze deze mogen worden aangewend.

De provincie Noord-Brabant formuleert het als volgt:

"In bebouwingsconcentraties, waaronder kernrand-zones, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past danwel (in)direct bijdraagt aan leidende principes van de Interimstructuurvisie en de doelstellingen van de revitalisering van het landelijk gebied en/of de leefbaarheid van het platteland. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Voor de toepassing van dit beleid, is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving opstelt, voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing, en waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt."

Een objectieve grens voor de dichtheid van bebouwing is moeilijk te geven; een cluster van bebouwing bestaande uit bijvoorbeeld vier bestemmingsvlakken zal daar in

¹⁷ VAB= Vrijkomende Agrarische Bebouwing en NED= Nieuwe Economische Draggers

beginsel niet onder vallen, een cluster van een twintig- tot dertigtal bestemmingsvlakken op relatief korte afstand van elkaar veelal wel.

De definitie van bebouwingsconcentratie is verruimd ten opzichte van het beleid zoals neergelegd in het voormalige Streekplan Brabant in Balans 2002. Ook de (her)gebruiksmogelijkheden zijn significant verruimd. Voorwaarde is wel dat de gemeente een duidelijke visie ontwikkelt voor deze concentraties. Het gaat hierbij, om een gecombineerd beeld van de functionele aard, de ruimtelijke structuur en de kwaliteit van een bebouwingsconcentratie. Het kwaliteitsbegrip omvat daarbij economie, ecologie en esthetiek en de sociaal culturele aspecten in samenhang.

Een gemeentelijk visie op de bebouwingsconcentratie moet inzicht geven in de volgende aspecten:

- een beschrijving van het gebied (gebiedsprofiel): geeft inzage in de aanwezige ruimtelijke situatie, de omgeving en de aanwezige 'problemen; analyseert varianten voor een duurzame ontwikkelingsstrategie door de toepassing van rood-voor-groen. Hierbij worden ook de natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden in het gebied en de omgeving betrokken, de (effecten op) waterhuishoudkundige aspecten en de aanwezige infrastructuur alsmede de gebiedsvisies uit het gebiedsplan;
- een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel): geeft inzicht in en motiveert de configuratie en meerwaarde van nieuw groen en rood. De (on)mogelijkheden voor hergebruik van bebouwing en de eventuele toevoeging van bouwvolume worden nader begrensd en er wordt gemotiveerd aangegeven waarom de nieuwe functies en bebouwing passen binnen de ruimtelijke structuur. Voorwaarde is dat de toevoeging van nieuwe functies en bouwvolume qua uiterlijke verschijningsvorm, aard, schaal én functie passend zijn bij de omgeving en bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- een beeldkwaliteitplan (mits relevant): geeft inzicht in de na te streven beeldkwaliteit door onder meer aan te geven op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en op welke landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden;
- uitvoeringsparagraaf: geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn). Hierbij wordt tevens aandacht gevraagd voor de handhaafbaarheid van nieuwe ontwikkelingen alsmede zekerstelling van de te behalen kwaliteitswinst (afrekenbaarheid).

Uitsluitend indien de gemeente beschikt over een dergelijke visie, een visie die bovendien is beoordeeld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, kan gebruik gemaakt worden van de verruimde gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen de bebouwingsconcentraties. Zolang een dergelijke visie niet aanwezig is moet teruggevallen worden op de normale (her)gebruiksmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

In het buitengebied van de gemeente Veldhoven zijn een aantal concentraties van bebouwing aanwezig, zoals Halfmijl, Toterfout en Zittard, maar deze lijken niet voldoende omvang te hebben en/of het agrarische element lijkt onvoldoende aanwezig om te passen binnen voorgenoemde beleidslijn.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing en bebouwingslinten/ clusters heeft de gemeente Veldhoven er voor gekozen om *geen* apart beleid op te nemen in dit bestemmingsplan. Ten aanzien van VAB's wordt aangesloten bij het provinciaal VAB-beleid.

5.5.3 Voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied (VAB-beleid)

In deze beleidslijn wordt een driedeling naar gebieden gehanteerd, te weten:

- binnen de in paragraaf 2.3.2 van de beleidslijn beschreven bebouwingsconcentraties;
- binnen bebouwingsconcentraties die niet vallen onder een visie zoals omschreven in de voorgaande paragraaf;
- het gebied niet gelegen in een bebouwingsconcentratie.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mogelijkheden van de gebieden vallend onder de twee laatstgenoemden.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de verruiming van hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied moet passen binnen de functies die aan het buitengebied worden toebedeeld, te weten landbouw, natuur en recreatie. De hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied zijn daarom beperkt. Binnen het bestaande beleid zijn er onder sloop van overtollige bebouwing op een VAB hergebruiksmogelijkheden van de voormalige agrarische bedrijfswoning voor de functie wonen, is de vestiging van agrarisch verwante- en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS, mits voor deze locaties geen sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Regeling beëindiging intensieve veehouderij (Rbv) en regeling 'ruimte-voor-ruimte'.

Er is binnen het plangebied slechts één locatie waar de regeling beëindiging intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden. Het betreft de locatie aan de Hoogeloonse dijk 10. Dit bedrijf is op het moment bestemd als 'Bedrijf-1'.

De gemeente Veldhoven ontwikkelt zelf geen ruimte-voor-ruimte kavels, maar staat in principe positief tegenover initiatieven die hier gebruik van willen maken. Planologische medewerking zal buitenplans verleend worden.

In de planregels is een sloop-bonusregeling opgenomen. De regeling houdt in dat het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag worden verhoogd. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan

bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m².

Voor VAB's in niet onderbouwde bebouwingsconcentraties bestaan daarnaast beperkte mogelijkheden voor het toelaten van niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid. Denk hierbij aan recreatieve voorzieningen, opslagactiviteiten en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen mits hierbij een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanuit de ontsteningsdoelstelling voor het buitengebied is uitgangspunt dat niet meer in gebruik zijnde agrarische bebouwing, zonder cultuurhistorische waarde, wordt gesloopt. Dit om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen. Genoemde drie mogelijkheden kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Recreatie en toerisme

Over recreatie en toerisme als hergebruiksvorm zegt de provincie het volgende: 'Recreatie en toerisme worden beschouwd als nevenschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Naast de ontwikkeling van aan het buitengebied gebonden toerisme (hieronder zijn maneges niet begrepen) en recreatie, is hergebruik van VAB's toegestaan voor overige recreatieve voorzieningen. Voorwaarde is dat een verdere recreatieve ontwikkeling past binnen de visie zoals neergelegd in de gebieds- en reconstructieplannen, dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt en dat de aanwezige waarden niet worden aangetast en worden versterkt.'

Daarnaast moet de toeristisch en recreatieve voorziening passen binnen het draagvlak van het gebied en qua schaal inpasbaar zijn in de regio.

2. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Ten einde het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te waarborgen is het toegestaan om hierin één burgerwoning te vestigen. Als uitzondering kan het vestigen van twee woningen toegestaan worden. Voorwaarde hierbij is dat het gaat om splitsing en dat het behoud van het cultuurhistorische pand anderszins niet mogelijk is.

Uiteraard mogen hierbij de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt worden en dient er sprake te zijn van een goed woonmilieu.

3. Opslag

Hergebruik van VAB's in het buitengebied ten behoeve van statische opslagactiviteiten is toegestaan, buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en buiten de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Rbv en regeling 'ruimte-voor-ruimte', mits:

- er geen afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten en het hergebruik gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- de VAB niet is gelegen in de GHS-natuur;
- opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- alleen opslag van (naar hun aard) statische goederen is toegestaan;
- de opslag beperkt blijft tot maximaal 1000 m² per (voormalig) bouwblok;
- er geen buitenopslag plaats vindt;
- de effecten op de mobiliteit beperkt zijn;
- detailhandel is uitgesloten;
- de overige bedrijfsbebouwing zonder cultuurhistorische waarden wordt gesloopt.

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied was het mogelijk om door middel van een vrijstellingsbevoegdheid de bestemming Bedrijf met de nadere aanduiding 'opslag' op te nemen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bestemd als Bedrijf met de nadere aanduiding 'opslag'.

Onder opslag van naar hun aard statische goederen verstaan wij goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (antieke) auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Voorkomen moet worden dat er (op termijn) sprake is van een dependance van een niet-agrarisch bedrijf.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel onderschrijft bovengenoemde beleidslijn. Wel wordt daarin aangegeven dat er wellicht meer beleidsvrijheid ("ook voor alternatieven") zou moeten zijn dan hiervoor is genoemd. Dat zou alleen kunnen bij het opstellen van gebiedsvisies, waarbij maatwerk kan worden geleverd. Er zou dan ook gekeken moeten worden naar andere economische activiteiten of de bouw van 1 of meerdere woningen ("in ruil voor bijvoorbeeld sanering"). De moeilijkheid hierbij is dat er in Veldhoven niet direct gebieden zijn aan te wijzen die voor dergelijke extra ontwikkelingen in aanmerkingen komen. Wel kan ten aanzien van recreatiemogelijkheden aansluiting worden gezocht met de recreatiekaart uit het Reconstructieplan (zie kaart 20 en de paragraaf in deze nota over recreatie)

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij de omschakeling van de agrarische activiteit naar Wonen 1000 m² voor statische opslag te gebruiken binnen de bestaande bebouwing. Deze 1000 m² mag ook worden benut voor verhuur aan derden waarbij detailhandel en productie zijn uitgesloten.



In de Schetsschuit zijn ook ideeën geopperd om meer mogelijkheden te bieden voor vrijkomende agrarische bebouwing in het gebied ten zuiden van de A67. Gedacht wordt aan kleinschalige kennisleveranciers (Brainport Eindhoven) of zorginstellingen. De bebouwing moet dan wel binnen bestaande bouwblokken blijven en bedrijfjes/instelling moeten zorgdragen voor de omliggende gronden (bijvoorbeeld onderhoud van de voormalige landbouwgronden).

Vermeld dient te worden dat deze ideeën niet passen binnen het huidige provinciale beleid.

In dit bestemmingsplan wordt daarom het provinciaal VAB-beleid aangehouden. Er wordt dan ook geen specifieke visie opgesteld (gezien de Veldhovense situatie). Er In dit bestemmingsplan worden echter wel extra mogelijkheden geboden voor agra-

risch verwante bedrijven en/of agrarische technische hulpbedrijven (zoals loonwerkbedrijven).

5.5.4 Paardenhouderijen

De provincie Noord-Brabant stelt over paardenhouderijen dat de ontwikkeling van paardenhouderijen een belangrijke bijdrage kan leveren aan de vitaliteit van het platteland. Er kunnen echter ook nadelen kleven aan deze ontwikkeling vanwege de noodzaak van het oprichten van grote rijhallen die een bepaalde uitstraling op de landelijke omgeving met zich mee brengen. Naast de visuele uitstraling van grootschalige rijhallen speelt bij de planologische beoordeling in het bijzonder de publieks- en verkeersaantrekkende werking van sommige paardenhouderijen een rol.

Paardenhouderijen kennen een grote verscheidenheid aan bedrijfsvormen, al dan niet gemengd. Zo kan een paardenfokkerij worden beschouwd als een agrarisch bedrijf, indien het fokken van paarden hoofdonderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering. Voorts zijn er paardenhouderijen waarbij de nadruk ligt op het africhten van paarden, en zijn er paardentransportbedrijven, paardenhandelsbedrijven en paardenpensions. Tot slot zijn er op het publiek gerichte paardenhouderijen, zoals maneges.

Gelet op de grote diversiteit van de verschillende bedrijfs- en mengvormen oordeelt de provincie dat het feitelijk vrijwel onmogelijk is om een categorisering te hanteren waarbinnen de diverse vormen van paardenhouderijen zijn onder te brengen. Kenmerkend voor alle paardenhouderijen is dat er een bepaalde mate van grondgebondenheid vereist is. Onderscheidend voor de verschillende bedrijfsvormen zijn de omvang van de bebouwing, in het bijzonder de rijhallen, en de publieks- en verkeersaantrekkende werking.

De provincie hanteert het volgende principe om een uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van paardenhouderijen in het buitengebied:

- vestiging in de GHS-natuur is uitgesloten;
- vestiging in de GHS-landbouw is toegestaan; mits het hergebruik zich beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie, de rijhal een oppervlakte heeft van ten hoogste 1.000 m² en er geen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;
- in geval van vestiging in de AHS en in bebouwingsconcentraties kan bij gebleken noodzaak de voormalige agrarische bedrijfslocatie uitgebreid worden tot een maximum van 1,5 hectare;
- de vestiging van paardenhouderijen met publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen (maneges e.d.) dient bij voorkeur plaats te vinden binnen bebouwingsconcentraties (het gaat hierbij om bebouwingsconcentraties in alge-

mene zin en niet bebouwingsconcentraties zoals bedoeld in paragraaf 2.3.2 van de beleidslijn);

- paardenbakken moeten binnen het bouwblok worden opgericht;
- bij afweging van een voorgenomen vestiging dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit.

Gezien het over het algemeen waardevolle karakter van het buitengebied van de gemeente Velhoven is de gemeente van mening dat paardenhouderijen alleen onder voorwaarden zijn toegestaan in de planregels. Thans zijn enkele paardenhouderijen aanwezig in het plangebied. Deze is op de verbeelding bestemd als 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Deze bestemming voorziet in het bedrijfsmatig stallen en africhten van paarden. Binnen deze bestemming zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt.

5.5.5 Nevenfuncties en verbrede landbouw

In de beleidslijn Nevenfuncties en verbrede landbouw wordt een onderscheid gemaakt in nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw. De provincie stelt het volgende:

Nevenfuncties

In de huidige agrarische sector is een tendens waar te nemen dat de agrariër naast de uitoefening van het agrarische bedrijf nevenfuncties wil ontplooien, welke niet in directe relatie staan met de bestaande agrarische bedrijfsvoering. De provincie beoordeelt nevenfuncties als zijnde vervolgfuncties. Hieruit volgt, dat alleen functies die ingevolge het Streekplan, en deze beleidsregels, als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten, als nevenfuncties kunnen worden ontplooid. De reden voor deze aanpak is gelegen in het feit dat uit de praktijk blijkt dat eenmaal opgestart nevenfuncties steeds verder worden uitgebouwd tot hoofdfunctie waarna de agrarische activiteiten worden gestaakt. Uit jurisprudentie blijkt dat het moeilijk, zo niet onmogelijk, is om in dergelijke gevallen eenmaal toegelaten nevenfuncties te saneren, zodat er sprake is van voldongen feiten.

Voorbeelden van nevenfuncties die ingevolge het Streekplan en deze beleidsnota als vervolgfunctie ontwikkeld kunnen worden zijn: recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag. Het bestemmingsplan mag een wijzigingsbevoegdheid bevatten die binnen de gestelde provinciale regels een nevenfunctie omzet naar hoofdfunctie. In het Reconstructieplan worden genoemde nevenfuncties onderschreven.

De Schetsschuit geeft aan dat de zone ten zuiden van de A67 ruimte kan bieden voor toekomstige andere niet-agrarische functies (kleinschalige kennisleveranciers (Brainport Eindhoven) of zorginstellingen) bij verdwijnen van de agrarische functie. Voordat gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld de regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing kan nu al wel gedeeltelijk ruimte worden geboden aan nevenfuncties bij de agrarische bedrijven. Dit past niet direct binnen de genoemde beleidslijn van de provincie. Gezien de aard en ligging van dit gebied zou dit echter wel mogelijk moeten worden gemaakt.

In het plangebied bestaan goede mogelijkheden om nevenfuncties bij agrarische bedrijven uit te oefenen. Deze zijn met name gericht zijn op de recreatieve functie. Eventueel kunnen de nevenfuncties later met een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar een hoofdfunctie.

Verbrede landbouw

Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf; de activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agro-toerisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten en zorgboerderijen zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'.

De ontwikkeling van verbrede landbouwactiviteiten is als specifieke nevenfunctie in beginsel op alle bestaande agrarische bouwblokken toelaatbaar mits de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt. De activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige waarden in het gebied maar zijn er op gericht de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Daarnaast kunnen functies die ingevolge het Streekplan 2002 en/of deze beleidslijn specifiek in bepaalde gebieden zijn uitgesloten, niet worden opgestart als verbrede landbouwactiviteit. Voorbeelden hiervan zijn het oprichten van een manege in de GHS of detailhandel in producten die niet aan het agrarische bedrijf zijn gerelateerd.

Voor het toelaten van verbrede landbouwactiviteiten op het bouwblok dient een passende maximale maatvoering te worden gesteld. Indien de verbrede landbouwactiviteit de hoofdfunctie wordt, past dit immers niet meer binnen de bestemming van het agrarische bedrijf. Een dergelijke omschakeling heeft gevolgen voor de inpasbaarheid van de activiteit in zijn omgeving en de van toepassing zijnde (milieu)wetgeving. Omschakeling naar een hoofdfunctie is alleen mogelijk na wijziging van de bestemming én voor zover de functie past binnen de beleidsuitgangspunten zoals gesteld in de Interimstructuurvisie.

Indien gekozen wordt om verbrede landbouw voor elk agrarisch bedrijf toe te staan moeten daar specifieke voorwaarden aan worden verbonden. Dit zal dan in het nieuwe bestemmingsplan worden verwoord. Te denken valt aan een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van circa 100 m² voor de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten. Voorkomen moet worden dat het agrarisch bouwblok ten behoeve van de verwachte activiteit uitgebreid moet worden.

Het Reconstructieplan Boven-Dommel onderschrijft voorgenoemde mogelijkheden, waarbij verbrede landbouw voor elk agrarisch bedrijf is toegestaan. Extra aandacht wordt gevraagd voor het combineren van landbouw en zorg en het bevorderen van agro-verblijfsrecreatie, verkoop eigen en aanverwante producten en horecavoorzieningen, aangezien gebleken is dat hier meer behoefte aan is.

Zoals genoemd is in de Schetsschuit aangegeven dat Zandoerle een recreatief punt kan vormen. Hier kan ten aanzien van voorwaarden en maatvoering gekozen worden om ruimere mogelijkheden voor verbrede landbouw (met name agro-verblijfsrecreatie, verkoop van eigen en aanverwante producten en horecavoorzieningen; dus aansluiten op Reconstructieplan) op te nemen dan op andere locaties in Veldhoven. Ook ten aanzien van de zone onder de A67 kunnen extra mogelijkheden worden geboden voor bijvoorbeeld de omvang van zorgboerderijen (aansluiten op Reconstructieplan) en mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (natuur = bouwsteen voor zone onder A 67), zoals ook in de Schetsschuit is opgenomen.

Resumerend kan gesteld worden dat in dit bestemmingsplan zowel nevenfuncties als verbrede landbouw (specifieke vorm van nevenfuncties) zijn toegestaan bij agrarische bedrijven. Hiertoe is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen in de planregels.

5.6 Niet-agrarische bedrijven

5.6.1 Bestaande bedrijven

Het standpunt van de provincie is dat bedrijven, die niet functioneel aan het buitengebied gebonden zijn, in beginsel moeten worden geweerd uit het buitengebied. Het oprichten van nieuwe niet-agrarische bedrijven is derhalve uitgesloten (anders dan onder de beleidsregels van Buitengebied in Ontwikkeling en VAB). Het streven ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, is gericht op verplaatsing naar een bedrijventerrein. Voor de verplaatsing of de sanering van bestaande situaties staan echter onvoldoende financiële middelen ter beschikking. Derhalve zullen alle niet-agrarische bedrijven afzonderlijk bekeken moeten worden of een positieve bestemming mogelijk is.

In de Handleiding bestemmingsplan Buitengebied wordt een aantal aanvullende voorwaarden opgesomd die de Provincie Noord-Brabant hanteert bij het beoordelen van toelaatbaarheid van uitbreiding van bedrijvigheid:

- de uitbreiding moet noodzakelijk zijn voor de continuïteit van het bedrijf;
- een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte tot een in het plan aan te geven maximum (circa 10-15%);
- de uitbreiding van bedrijfsactiviteiten mag geen onevenredige (milieu)hinder voor de omliggende functies en waarden opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de omgeving;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- bedrijfsactiviteiten mogen geen publieksgericht karakter hebben;
- detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij het aldaar aanwezige bedrijf of beroep.

Een optimale bedrijfsvoering maakt vaak uitbreiding van het bedrijf (i.c. de gebouwen) noodzakelijk. De vraag is of die uitbreiding, in welke mate en onder welke voorwaarden, mogelijk moet zijn op de bestaande locatie in het buitengebied. Er zal een afweging gemaakt moeten worden tussen het bedrijfsbelang en het behoud van ruimtelijke en milieukwaliteit.

De provincie hanteert voor agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en paardenhouderijen een uitbreidingsruimte van maximaal 25% van het bestemmingsvlak of bebouwingsoppervlak. Overige bedrijven krijgen maximaal 15% uitbreiding van het bebouwingsoppervlak.

Overigens is de afgelopen periode al een aantal verzoeken om uitbreiding behandeld en individueel beoordeeld.

In dit bestemmingsplan worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden van bestaande niet-agrarische bedrijven toestaan. In planregels wordt een uitbreiding van 15% voor niet-buitengebiedgebonden en 25% voor agrarisch-technische en agrarisch verwante hulpbedrijven via ontheffing geregeld.

5.6.2 Omschakeling niet-agrarische bedrijven

Het is voorstelbaar dat een niet-agrarisch bedrijf stopt met zijn bedrijfsvoering of zijn bedrijfsactiviteiten wil wijzigen. De vraag is hoe hiermee om gegaan moet worden. Is het toegestaan om het bestaande bedrijfstype te wijzigen in een nieuw te vestigen bedrijf. Indien hier sprake van is, luidt de vraag of de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf (t.o.v. het bestaande bedrijf) naar aard en omvang lager mag zijn, of dat deze gelijk mag blijven of zelfs mag toenemen. Indien de wij-

ziging van het bedrijfstype is toegestaan moet er dan nog voldaan worden aan aanvullende voorwaarden, met name milieuhygiënische voorwaarden.

Gezien de te verwachten problematiek bij een directe omschakeling is voor een dergelijke omschakeling een planherziening de juiste wijze om een goede beoordeling te kunnen maken en ontstaan er voldoende proceduremogelijkheden voor omwonenden. Het wijzigen van het bedrijfstype (omschakeling) van niet-agrarische bedrijven wordt op basis van dit bestemmingsplan niet toegelaten. Een uitzondering hierop is dat omschakeling naar een ander type bedrijf mogelijk is, mits de milieubelasting gelijk of minder wordt na omschakeling, door middel van een ontheffing.

5.6.3 Verblijfsruimte tijdelijke medewerkers

Het bieden van tijdelijke woonruimte voor tijdelijke werknemers bij agrarische bedrijven speelt steeds meer. Het SRE heeft de nota Tijdelijk (werken en) wonen opgesteld. In eerste instantie was deze nota uitsluitend bedoeld voor de gemeenten vallend onder het SRE. Inmiddels wordt deze nota door meer gemeenten gehanteerd. De nota beoogt inzichtelijk te maken hoe en wat geregeld kan worden via het ruimtelijk spoor. Als eerste wordt het begrip tijdelijk gedefinieerd. Onder tijdelijk wordt verstaan: maximaal 6 maanden.

Structurele huisvesting

Deze nota sluit structurele huisvestingsvormen (hier worden logiesmogelijkheden bedoeld die het hele jaar door geboden worden en dus niet als tijdelijk aangemerkt kunnen worden) in het buitengebied uit als onwenselijk. Wel worden er mogelijkheden gezien in onderbouwde bebouwingsconcentraties zoals bedoeld in de nota Buitengebied in Ontwikkeling. Deze structurele huisvesting moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de logiesgebouwen (kan VAB zijn) dienen binnen bestaande kernen gerealiseerd te worden en tevens aan te sluiten op een daartoe geschikte ontsluitingsstructuur;
- er dienen vooraf duidelijke afspraken gemaakt te worden over het beheer tussen de gemeente en de verhuurder (privaatrecht);
- de nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende functies en er dienen voldoende garanties te zijn voor een goed woonmilieu;
- er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

Tijdelijke huisvesting

Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers zijn in de volgende vormen niet toegestaan:

- wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in het buitengebied;

- huisvesting op vakantieparken en campings;
- tenten en/of (toer)caravans op het eigen bedrijf.

Wel toegestaan zijn:

- huisvesting in bestaande complexen als kloosters en asielzoekerscentra, alleen als de oorspronkelijke bestemming ook huisvesting was;
- huisvesting op eigen bedrijf door verbouwen eigen bedrijfsgebouw;
- huisvesting op eigen bedrijf door het bieden van logies in de eigen bedrijfswoning;
- stacaravans en/of woonunits op eigen bedrijf;

Om dergelijke mogelijkheden toe te staan dient een gebruiksvergunning te worden afgegeven. Het gebruiksbesluit is hierbij van toepassing.

Huisvesting voor tijdelijke medewerkers wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt conform de uitgangspunten nota Tijdelijk (werken en) wonen (SRE). De mogelijkheid tot huisvesting wordt geregeld via een ontheffing.

5.7 Nieuwe landgoederen

De provincie heeft als uitwerking van het (voormalige) Streekplan Brabant in Balans de nota Rood voor groen, nieuwe landgoederen in Brabant opgesteld. In deze nota wordt aangegeven wanneer, waar en op welke wijze nieuwe landgoederen in Noord-Brabant tot stand kunnen komen.

In deze provinciale nota wordt de volgende definitie voor landgoederen gehanteerd. "Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid."

Een nieuw landgoed moet aan een aantal eisen voldoen. De belangrijkste zijn:

- de locatietoets:
 - de locatie mag niet gelegen zijn in de EHS of de GHS-natuur;
 - de locatie sluit aan op bestaand natuurgebied;
 - de locatie ligt bij voorkeur in de periferie van het stedelijk gebied;
- de inrichtingstoets:

- in een landelijke regio minimaal 10 ha waarvan tenminste 7,5 ha nieuwe natuur;
- in een stedelijke regio minimaal 10 ha waarvan tenminste 5 ha nieuwe natuur;
- er mogen maximaal 3 wooneenheden gerealiseerd worden met maximaal 1500 m³ per eenheid;
- bij landgoederen van 15 of meer ha mag per 2,5 ha extra nieuwe natuur (boven op de respectievelijk 7,5 en 5 ha zoals hiervoor genoemd) één extra wooneenheid gerealiseerd worden tot een absoluut maximum van 8 wooneenheden;
- de beeldkwaliteitstoets:
 - het nieuwe landgoed moet goed afgestemd worden op zijn omgeving en met name de kwaliteiten daarvan;
 - dit moet vastgelegd worden in een beeldkwaliteitsplan;
- de duurzaamheidstoets:
 - het duurzaam functioneren van het landgoed moet gewaarborgd zijn. Het gaat hierbij om dingen zoals het onderhoud van de nieuwe natuur en ter voorkoming van splitsing.

In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in een de ontwikkeling van landgoederen. Dit wil niet zeggen dat landgoederen niet worden toegelaten in het plangebied. Dergelijke ontwikkelingen dienen buitenplans te worden geregeld.

5.8 Burgerwoningen

5.8.1 Bestaande woningen

In het buitengebied van Veldhoven zijn diverse burgerwoningen aanwezig. Deze woningen zijn niet functioneel aan het buitengebied verbonden. De legale burgerwoningen worden gewoon positief bestemd. Wel kunnen voorwaarden worden gesteld over nieuwbouw en uitbreiding van bestaande woningen om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Uitzonderingen hierop zijn nieuwe woningen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte, VAB-beleid en de nota Buitengebied in Ontwikkeling.

De provincie hanteert een maximale inhoud van 600 m³ per woning (excl. kelders). In Veldhoven zijn nu woningen van 350, 500 en 700 m³ toegestaan. In Veldhoven een maximale inhoudsmaat van 600 m³ gehanteerd. De woningen met een grotere inhoud, behouden hun huidige inhoudsmaat. Daarnaast zijn nu, afhankelijk van de inhoud van de woning, bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van 150 m². Voorgesteld wordt om hier max. 80 m² aan bijgebouwen toe te staan. Dit is gelijk aan de oppervlakte van bijgebouwen in de bebouwde kom.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toestaan, behalve als de op de voorgaande pagina genoemde uitzonderingen gelden (Ruimte-voor-Ruimte, VAB-beleid en de nota Buitengebied in Ontwikkeling). Hierbij geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor de hoofdbouw en een maximum van 80 m² aan bijgebouwen. Uitzondering zijn woningen die op de datum van vaststelling legaal een grotere inhoud hebben dan 600m³.

In de planregels is een sloop-bonusregeling opgenomen. De regeling houdt in dat het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen mag worden verhoogd. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m² aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m².

5.8.2 Splitsing van voormalige boerderijen

Het splitsen van voormalige boerderijen in meerdere woningen kan bijdragen aan het behoud van waardevolle panden in het buitengebied (zoals langgevelboerderijen). Een gevaar is echter dat boerderijsplitsing extra bebouwing (met name bijgebouwen en rechtstreekse uitbreidingsmogelijkheden van twee woningen) in het buitengebied tot gevolg heeft. Bovendien gaat woningsplitsing ten koste van het bouwcontingent in de kernen. De provincie staat het splitsen van een woning uitsluitend toe in het geval van cultuurhistorisch waardevolle panden. Hiervoor is in de nota Buitengebied in Ontwikkeling een mogelijkheid ingebouwd.

In het bestemmingsplan Buitengebied '88 had de gemeente voorzien in de mogelijkheid cultuurhistorisch waardevolle woningen te splitsen. In voorliggend plan zijn slechts twee woningen aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol pand'. Deze woningen zijn om milieutechnische redenen niet te splitsen. Voorliggend plan voorziet dan ook niet meer in deze mogelijkheid.

5.8.3 Splitsing bedrijfswoning van bedrijfsgebouwen

Het komt in het buitengebied (steeds meer) voor, dat de bedrijfswoning apart van de bedrijfsgebouwen worden verkocht aan burgers. De bedrijfsgebouwen blijven dan in agrarisch gebruik en de kans bestaat, dat de (nieuwe) agrariër op den duur weer om een bedrijfswoning vraagt. Indien hieraan meegewerkt wordt, betekent, dit een toename van bebouwing in het buitengebied in het algemeen en van burgerwoningen in het bijzonder. Bovendien betekent de aldus ontstane burgerwoning een milieuhygiënische belemmering voor de agrarische sector.

Planologisch gezien kan hier op een tweetal wijzen mee omgegaan worden in het bestemmingsplan:

- Het bouwblok wordt gesplitst in een deel burgerwoning en een deel agrarische bedrijfsdoeleinden. Het gevolg van deze handelswijze is dat op het agrarisch deel weer een nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht indien deze noodzakelijk is voor de bedrijfswoning. Bovendien heeft de aldus ontstane nieuwe woning gevolgen voor het woningbouwcontingent;
- De woning blijft aangemerkt als bedrijfswoning en daarmee onderdeel uitmaken van het agrarisch bouwblok. Dit betekent dat het agrarisch bouwblok juridisch beschikt over een bedrijfswoning. Bij ontvangst van een verzoek om de bouw van een bedrijfswoning moet deze behandeld worden als een verzoek om de bouw van een 2^{de} bedrijfswoning. In de praktijk is daar zelden een bedrijfsmatige noodzaak voor wat dus inhoud dat het verzoek geweigerd moet worden.

Er is formeel juridisch ook handhaving mogelijk. Immers het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als burgerwoning is strijdig met de bestemming. De bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden staat wonen toe ten dienste van een agrarisch bedrijf. Hiervan is bij burgerbewoning uiteraard geen sprake waardoor handhaving en beëindiging van het wonen ter plaatse mogelijk is.

In het bestemmingsplan wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de voormalige bedrijfswoning, die aangemerkt kan worden als cultuurhistorisch waardevol pand, om te zetten naar woonbestemming en te splitsen.

5.8.4 Aan huis verbonden beroepen/bedrijf

Onder de 'aan huis verbonden beroepen' wordt in de Handleiding bestemmingsplan Buitengebied (Provincie Noord-Brabant) verstaan: het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedoelde vormen van aan huis gebonden dienstverlening.

De vraag is of aan huis verbonden beroepen uitsluitend beperkt moet blijven tot woondoeleinden in de bebouwde kom. Tevens is de vraag of in het buitengebied alleen het woongedeelte (inclusief bijgebouwen) van (agrarische) bebouwing hiervoor gebruikt worden of dit ook in het bedrijfsgebied van een agrarisch bedrijf is toegelaten.

Indien deze 'aan huis gebonden beroepen acceptabel worden geacht, moet er dan nog voldaan worden aan een aantal aanvullende voorwaarden? In de bebouwde kom is dit gebruik toegestaan voor een max. oppervlakte van 75 m². Ook moet re-

kening worden gehouden met eventuele verkeersaantrekkende werking en/of voldoende aanwezige parkeerplaatsen.

In dit bestemmingsplan worden 'aan huis gebonden beroepen' toestaan bij (bedrijfs)woningen (inclusief bijgebouwen), waarbij een maximale oppervlakte van 75 m² is rechtstreeks toegestaan.

Daarnaast is in de planregels een ontheffing opgenomen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Onder de in de planregels genoemde voorwaarden kan de ontheffing verleend worden.

5.8.5 Panden met cultuurhistorische waarden

In veel gevallen zijn er binnen het grondgebied van een gemeente panden of bouwwerken aan te wijzen die een cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen. Het gaat hierbij om bouwwerken die niet aangewezen zijn als Rijks- of gemeentelijk monument. In overweging kan worden genomen om deze panden te beschermen. Mogelijkheden hiervoor zijn het opnemen van een aanlegvergunning voor slopen van deze panden, of het verbouwen van deze panden aan een ontheffing koppelen.

Momenteel zijn er in Veldhoven panden met een cultuurhistorische waarden (m.u.v. Rijksmonumenten) geïnventariseerd. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben panden die cultuurhistorisch waardevol zijn een aanduiding gekregen. Aan deze aanduiding wordt de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van splitsing gekoppeld. Om cultuurhistorisch waardevolle panden te behouden is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die woningsplitsing mogelijk maken.

5.9 Mantelzorg

Mantelzorg heeft zijn eigen paragraaf gekregen omdat het bieden van deze zorg aan bod kan komen bij gewone burgerwoningen, maar ook agrarische en niet-agrarische burgerwoningen. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben te kennen gegeven hieraan medewerking te willen verlenen. Mantelzorg mag geboden worden in een zelfstandige woonvorm bij de woning. Gedeputeerde Staten hebben hiervoor een voorbeeldregeling (vrijstelling) opgesteld. Deze regeling maakt het mogelijk om een bijgebouw, zoals garage of schuur, te gebruiken als tijdelijke woonruimte. Deze zogenaamde afhankelijke woonruimte moet dienen voor de opvang van iemand met een aantoonbare vraag naar verzorging. Verder worden voorwaarden gesteld aan de omvang en ligging van het bijgebouw. Bovendien dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden (omgeving, veiligheid en milieu).

In de bebouwde kom is de mantelzorgregeling reeds toegepast. Bij de afweging voor de bebouwde kom zijn reeds besluiten genomen voor het buitengebied.

In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de ontheffingsregeling mantelzorg van de komplannen. Dit gebeurt door middel van een ontheffingsmogelijkheid.

5.10 Recreatie

5.10.1 Bestaande en nieuwe recreatiebedrijven / functies

In het Streekplan "Brabant in Balans" worden toerisme en recreatie gezien als nevensgeschikte activiteiten in het buitengebied, die een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Kansen voor de realisering van een goed toeristisch-recreatief product moeten dan ook optimaal worden benut. De mogelijkheden zijn echter wel sterk afhankelijk van de specifieke kenmerken van een gebied. Behoud en versterking van de kwaliteit van bestaande voorzieningen staan bovenaan (binnen de gebiedseigen kenmerken en kwaliteiten) en er dienen hiertoe uitbreidingsmogelijkheden aanwezig te zijn. Ook de ontwikkeling van nieuwe activiteiten is mogelijk en recreatief medegebruik en de openstelling van bos- en natuurgebieden wordt gestimuleerd. Ten aanzien van nieuwvestiging in deze gebieden is het provinciaal beleid terughoudend. Hierbij gaat het niet om nieuwe recreatieve functies in het kader van VAB. Hier gaat het om volledige nieuwvestiging.

In het bestemmingsplan Buitengebied moet vastgelegd worden hoe omgegaan wordt met de aanwezige recreatiebedrijven en de recreatieve functies. Krijgen deze recreatieve voorzieningen nog verdere ontwikkelingsmogelijkheden in areaal (ruimtebeslag)? Of wordt alleen de mogelijkheid geboden tot uitbreiding van de gebouwde voorzieningen. Indien uitbreidingsmogelijkheden aanvaardbaar worden geacht, speelt de vraag wat de aanvullende voorwaarden zijn en wat is de maximale ontwikkelingsruimte is.

Daarnaast is het van belang te bepalen hoe om te gaan met eventuele aanvragen voor nieuwe recreatiebedrijven of -voorzieningen. De vraag is of dit bestemmingsplan de mogelijkheid moet bieden voor de nieuwvestiging van recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld als het een duidelijke aanvulling betreft op het huidige aanbod, of doemt het bestemmingsplan nieuwe mogelijkheden bieden voor zowel dagrecreatieve als verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Indien de mogelijkheid voor nieuwvestiging van recreatieve voorzieningen wordt geboden moet worden bedacht wat de criteria zijn en de maximale ontwikkelingsmogelijkheden.

In het Reconstructieplan wordt sterk de nadruk gelegd op de ontwikkeling van de recreatie. In het reconstructieplan zijn specifiek de volgende gebieden opgenomen:

- Kansrijk extensief recreatief landelijk gebied:
 1. ten zuiden van A 67 (ten oosten van Heerseweg/ Volmolenweg)
 - visie: *uitloopgebied voor fietsen en wandelen met een extensief karakter*
 - randvoorwaarde: *behoud natuurwaarden en natuurontwikkeling*
 2. ten westen van Oerle (tot Halfmijl en ten noorden van Grote Aard)
 - visie: *aantrekkelijk landschappelijk gebied om te wandelen en fietsen*
 - randvoorwaarde: *geen vestiging van nieuwe recreatieve voorzieningen*

- Intensief recreatief gebied:
 1. omgeving Koningshof / BuitenJan / Genderstijn
 - visie: *versterking bestaande verblijfsaccommodaties en ontwikkeling van ondersteunende activiteiten;*
 - *initiatief: kwaliteitsverbetering Buiten Jan*

- intensieve recreatiebedrijven:
 1. camping Molenvelden

- stedelijk uitloopgebied:
 1. ten westen van Veldhoven ("Veldhoven-West")
 - visie: *bestaande initiatieven sluiten aan bij het stedelijk uitloopgebied*

In de Schetsschuit zijn met name voorgaande aspecten benaderd, zoals verbeteren recreatieve routes. Het mogelijk maken van bijvoorbeeld horeca (vorm van dagrecreatie) zijn reeds aangedragen bij het VAB-beleid en verbrede landbouw / nevenactiviteit landbouw.

Over bestaande recreatieve functies met uitbreidingswensen zijn reeds besluiten genomen. Deze zijn individueel bekeken en beoordeeld. Hierover hoeft nu dan ook geen uitspraak te worden gedaan.

In dit bestemmingsplan worden de bestaande recreatieve gebieden positief bestemd door middel van de bestemming 'Recreatie'. In de bestemmingregels worden mogelijkheden geboden voor verdere ontwikkelingen van recreatieve gebieden. Het is namelijk in het belang van de gemeente en in het belang van het buitengebied dat de recreatie voldoende ruimte krijgt in het buitengebied.

5.10.2 Kleinschalig kamperen

In gebieden waar de agrarische betekenis terugloopt, of waar men streeft naar extensivering van het agrarisch gebruik wordt recreatie wel eens gezien als de 'economische vervanger' van de landbouw. Het effect hiervan zal voor de agrarische

bedrijven echter maar zeer beperkt zijn. Het zal slechts voor een klein aantal boeren mogelijk zijn om werkelijk een aanvullend inkomen uit recreatieactiviteiten te halen. Niettemin kunnen nieuwe recreatieve voorzieningen een welkome aanvulling zijn op het huidige aanbod en een versterking betekenen voor de recreatieve structuur van de gemeente.

Het kleinschalig kamperen heeft een bijzondere relatie met het bestemmingsplan. Volgens de Wet op de Openluchtrecreatie (Wor) moet het bestemmingsplan zich uitspreken over de toelaatbaarheid van het kleinschalig kamperen. Als het bestemmingsplan er zich niet tegen verzet, dan is dit in beginsel toegestaan (het zogenaamde niet-verzetscriterium). Dit kleinschalig kamperen is overigens niet expliciet gekoppeld aan agrarische bedrijven.

Op basis van de huidige Wet op de Openluchtrecreatie kunnen maximaal 10 kampeermiddelen worden toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen, waarbij voor korte perioden het aantal verhoogd mag worden naar 15. In juni 2004 heeft de Tweede Kamer reeds het voorstel aangenomen om gedurende het gehele kampeerseizoen 15 kampeermiddelen toe te staan. Bij het wegvallen van de Wet op de Openluchtrecreatie dienen gemeenten zelf het aantal toe te laten kampeermiddelen vast te leggen in hun bestemmingsplannen. Sommige gemeenten blijven uitgaan van 15 plekken, andere gemeenten kiezen voor bijvoorbeeld 20 of 25.

Zolang de Wet nog van kracht is, kan en mag het bestemmingsplan niet in de plaats treden van deze Wet. Het is echter wel verstandig om alvast na te denken over hoe een vervangende regeling in elkaar gestoken moet worden. Moet het bestemmingsplan eenzelfde regeling opnemen of moet op basis van ervaring met WOR een andere regeling verzonnen worden?

In Veldhoven is een nota Kamperen opgesteld. Deze is uit 1995. Hierin is aangegeven dat er naast de 2 grote campings alleen kleinschalig kamperen is toegestaan (10 kampeerplaatsen). In deze nota is een zone aangegeven waar dit mogelijk is.

Er moet een keuze worden gemaakt over wat is kleinschalig kamperen en wat niet. Voorgesteld wordt om 25 plaatsen door middel van een ontheffing toe te staan. Gezien het beperkte aantal plaatsen wordt de kleinschaligheid van het kamperen behouden. Alleen worden hier extra voorwaarden aan verbonden zoals inpassing in het landschap, geen aantasting bestaande waarden e.d. Voorgesteld wordt ook om ook eisen te stellen aan beheer en inrichting (b.v. beplanting).

Kleinschalig kamperen wordt in dit bestemmingsplan mogelijk maken voor maximaal 25 kampeerplaatsen. Een en ander is locatieafhankelijk in de zin dat de kampeeractiviteiten de bestaande omgevingswaarden niet onevenredig (mogen) schaden.

5.11 Milieu

Dit plan is een beheerplan. Er worden, behoudens enkele legalisaties van illegale bewoning, geen nieuwe gevoelige bestemmingen toegevoegd. Er zijn daarnaast geen mogelijkheden voor bestaande (niet-agrarische) bedrijven opgenomen om uit te breiden. De enige uitzondering hierop is een uitbreiding van de toegestaan bebouwing van Hurks Beton, binnen de contouren van het huidige bedrijf en binnen de bestaande geluidszonering. Grondgebonden agrarische bedrijven krijgen in dit bestemmingsplan een 'bouwblok op maat' waarbij een uitbreidingsmogelijkheid van 15 % ten opzichte van de huidige situatie is opgenomen. In sommige gevallen betreft dit een uitbreiding van het bouwvlak zoals reeds is opgenomen in het (vorige) bestemmingsplan Buitengebied 1988.

Voor de in deze paragraaf te behandelen milieuthema's is het dus van belang om aan te geven dat dit plan een beheerplan betreft, waarin (op een enkele uitzondering na) de feitelijke situatie wordt vastgelegd.

5.11.1 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op

¹⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

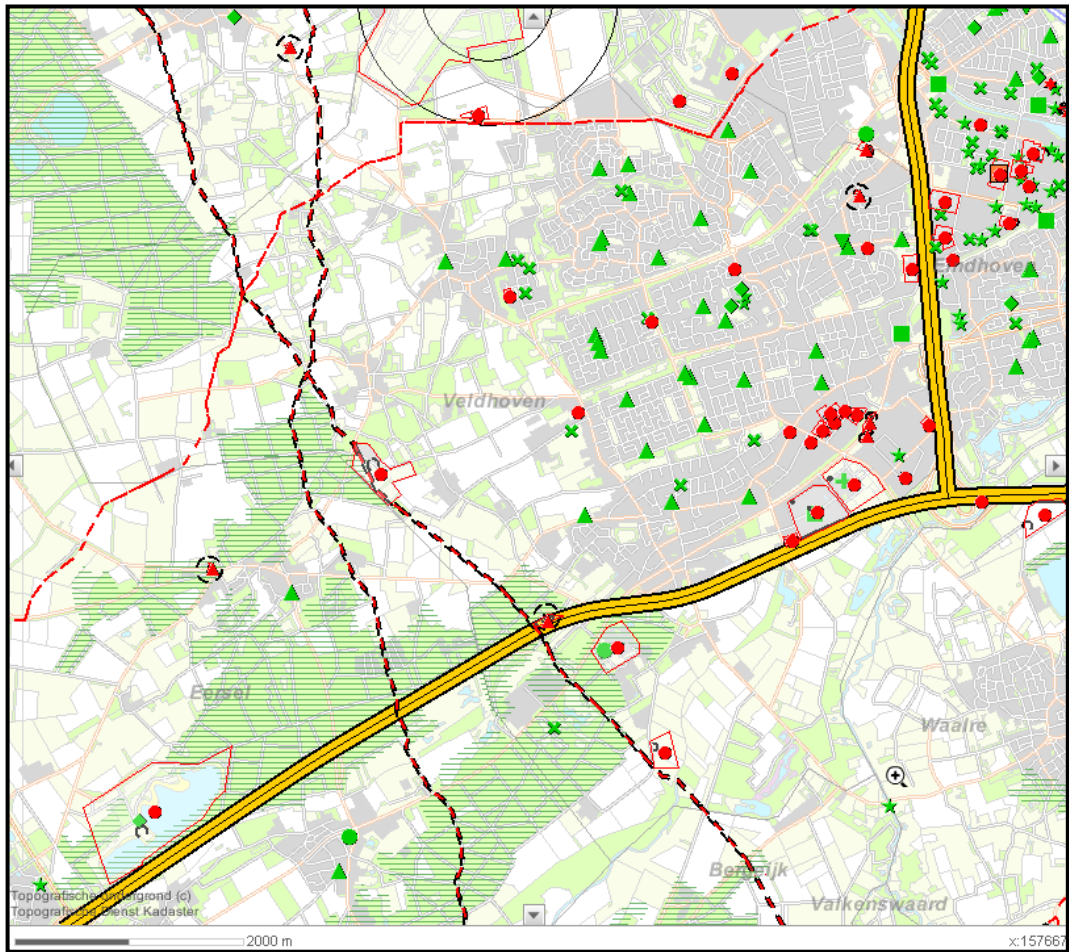
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen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

Inrichtingen

Door de provincie Brabant is een kaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van vervoer van gevaarlijke stoffen, opslag van patronen, stofexplosie, opslag van gasflessen, ammoniakkoelinstallaties, LPG-tankstations enz. Aan de hand van deze Risicokaart (www.risicokaart.nl) is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in de gemeente Veldhoven. Hieruit blijkt dat er een aantal risicodragende bedrijven in of nabij het plangebied van de gemeente Veldhoven aanwezig is.

De gemeente Veldhoven heeft een beleidsvisie externe veiligheid op laten stellen¹⁹. In deze beleidsvisie zijn de risicovolle activiteiten in de gemeente weergegeven. In de gemeente Veldhoven zijn geen bedrijven gelegen, die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). In onderstaande tabellen zijn de inrichtingen weergegeven.

¹⁹ Veldhoven veiliger beleidsvisie externe veiligheid, Oranjewoud, juli 2008



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Op basis van de provinciale beleidslijnen heeft de gemeente Veldhoven besloten een onderzoeksverplichting in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan dient een externe veiligheidstoets uitgevoerd te worden. Het gaat hierbij om wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden. Op deze manier is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht dat er aandacht wordt geschonken aan de mogelijk aanwezige risico's van risicodragende bedrijven en activiteiten.

Tabel 1a,1b, 1c Risicovolle inrichtingen in Veldhoven met bijbehorende risicoafstanden

Naam	Activiteit	PR ³	10 ⁶	Invloedsgebied (1% letaliteit)
Tabel 1a Stationaire bronnen conform Bevi en/of kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd				
Alliance	PGS 15	-	22	150
Esso Oeienbosch	LPG-tankstation	25	110 ³	150
Autobedrijf Versantvoort	LPG-tankstation	25	110 ⁴	150
Esso Schellekens	LPG-tankstation	25	45	150
Eliens	LPG-tankstation	25	45	150
BP Veldhoven	LPG-tankstation	25	45	150
P.J. De Grauw	Propaantank 30 m ³	-	25	291
Maatschap Rijkers	Propaantank 18 m ³	-	30	221
Handelsonderneming Donders ⁴	Propaanvulstation 5 m ³	-	25	285
Dameco Plating B.V.	Procesinstallatie Chroom	-	25	50
Munitiedepot Eindhoven Airport	Munitieopslag	-	kaart	
Eindhoven Airport	Vliegbewegingen	kaart	kaart	

Naam	Activiteit	Veiligheidsafstand ⁵
Tabel 1b Stationaire bronnen conform de Wet milieubeheer (Wm)		
Camping Cambiance	Propaantank 8 m ³	50
Tectum	Propaantank 5 m ³	40
Pulles & Hanique	Propaantank 3 m ³	35
Boerenbond Veldhoven	Vuurwerk < 10.000 kg	8
Tuincentrum Veldhoven	Vuurwerk < 10.000 kg	8
Tuincentrum Coppelmans	Vuurwerk < 10.000 kg	8
Tuincentrum Groenrijk	Vuurwerk < 10.000 kg	8

Naam	Activiteit	Effectafstand
Tabel 1c Overige aanwezige bronnen conform het Risicoregister (RRGS)		
Koningshof hotel	Hypochloriet ⁶ 500 liter	40
David Lloyds Health Club	Hypochloriet 300 liter	40
Severinusstichting Honk	Hypochloriet 275 liter	40
Severinusstichting Platanenlaan	Hypochloriet 275 liter	40
Total Versantvoort	Tankstation (zonder LPG)	25
Auto Bongers - De Fakkel ⁷	Tankstation (zonder LPG)	25
Shell tankstation Heemweg	Tankstation (zonder LPG)	25
Autobedrijf Verdonk	Tankstation (zonder LPG)	25
Maxima Medisch Centrum	Kleinschalige opslag	25
Van der Heijden B.V.	Kleinschalige opslag	25
Verzinkerij Meerveldhoven B.V.	Kleinschalige opslag	25
ASM Lithography B.V.	Kleinschalige opslag	25
The Beauty Company	Kleinschalige opslag	25
A.O. Smith Water Products B.V.	Gasflessenopslag	25

Transport

Wegtransport

Vervoer over gevaarlijke stoffen vindt in de gemeente Veldhoven plaats over de A2 en de A67. In de beleidsvisie externe veiligheid is bepaald welke gevaarlijke stoffen over de weg gaan en wat het invloedsgebied is. Zie onderstaande tabel.

Tabel 1d: Transportstroom gevaarlijke stoffen over de A2 en de A67⁸ met bijbehorende invloedsgebieden

Naam	Stof	Aantal A2	Aantal A67	Invloedsgebied
Tabel 1d Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg				
Brandbare vloeistoffen	LF 1	10467	10748	30
Zeer brandbare vloeistoffen	LF2	14136	10334	30
Licht toxische vloeistoffen	LT1	640	726	350
Toxische vloeistoffen	LT2	2426	3516	625
Brandbare gassen	GF1	34	-	30
Brandbare gassen	GF2	338	66	135
Brandbare gassen	GF3	3045	3836	250
Toxische gassen	GT3	21235	13	1.500
Sterke toxische gassen	GT4	210	33	1.500
Zeer sterke toxische gassen	GT5	33	-	2.000

De gemeente Veldhoven heeft geen routing voor gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen vastgesteld.

Transportleidingen

De veiligheidseisen voor buisleidingen zijn vastgelegd in de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' uit 1984 en de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- K3-categorie' van 1991.

Er is een ontwerp-besluit externe veiligheid buisleidingen opgesteld. Het ministerie van VROM adviseert gemeenten te anticiperen op de nieuwe regelgeving door bij de voorbereiding van plannen rekening te houden met de contour voor het plaatsgebonden risico (PR) en de verantwoording van het groepsrisico (GR)

Binnen de gemeente Veldhoven zijn twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie gelegen.

Tabel 2: Gegevens hogedruk aardgasleidingen te Veldhoven

Leiding	Diameter	Druk	Wanddikte	Diepte	PR 10 ⁻⁶	Invloedsgebied
Z-506-01	8 inch	40 bar	5.56 mm	1.30 m.	n nb	150 m.
Z-506-04	6 inch	40 bar	4.76 mm	1.00 m.	n nb	100 m.

Naast de hogedruk aardgasleidingen zijn er binnen het plangebied ook nog een brandstofleiding van defensie en een brandstofleiding van DSM gelegen.

De plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van hogedrukaardgasleidingen is 0 meter. Het invloedsgebied van buisleiding Z 506-01 is 95 meter en van buisleiding Z 506-04 is dit 75 meter. Het plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van de brandstofleidingen van DSM en Defensie is 12 meter.

De gemeente Veldhoven heeft besloten een onderzoeksverplichting in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan dient een externe veiligheidstoets uitgevoerd te worden. Het gaat hierbij om wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden. Ook is in de regels opgenomen dat binnen de plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁵ van de buisleidingen geen (beperkt)kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

Luchtvaart

Het Nationaal Lucht en Ruimtevaartlaboratorium heeft een notitie opgesteld over het groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven²⁰. Daarnaast is er door het RIVM

²⁰ Groepsrisico rond luchtvaartterrein Eindhoven, nationaal lucht- en ruimtevaartlaboratorium, november 2008

een onderzoek gedaan naar externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven²¹. In de onderzoeken is bepaald wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is van het luchtvaartterrein Eindhoven. De onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de onderzoeken zijn de plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico bepaald. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} zijn geen woningen en afgezien van het luchtvaartterrein en aangrenzend militair grondgebied ook geen bedrijven gelegen. Binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} zijn rond het luchtvaartterrein (gehele terrein, niet alleen de gemeente Veldhoven) ongeveer 60 woningen en 50 bedrijven gelegen. In het onderzoek is de hoogte van het groepsrisico berekend. Op dit moment is er ten aanzien van het vliegverkeer echter geen groepsrisicobeleid vastgesteld.

De gemeente Veldhoven heeft besloten een onderzoeksverplichting in de regels van dit bestemmingsplan op te nemen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan dient een externe veiligheidstoets uitgevoerd te worden. Het gaat hierbij om wijzigings- en ontheffingsmogelijkheden. Ook is in de regels opgenomen dat binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-5} van het luchtvaartterrein geen (beperkt)kwetsbare objecten en binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van het luchtvaartterrein geen beperkt kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

5.11.2 Geluid

In het bestemmingsplan zullen rond verstoringbronnen zoals verkeerswegen (zowel auto- als spoorwegen) en bedrijven, geluids- en milieucontouren gerespecteerd worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat vaststelling of herziening van een bestemmingsplan gepaard dient te gaan met het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï, indien binnen het plan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd (te denken valt aan agrarische bedrijfswoningen, boerderijsplitsing e.d.). Bij nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn binnen dit bestemmingsplan dient een, als dat volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige functie betreft, akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om de geluidscontouren te respecteren.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone voor de luchtgebonden geluid (35-Ke-zone) van de luchthaven Eindhoven. Het is niet toegestaan om binnen deze zone

²¹ Externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven met specifieke aandacht voor het groepsrisico, RIVM (Kooi en Cheung), 2007

geluidsgevoelige gebouwen op te richten. De 35 Ke-zone is opgenomen te worden op de plankaart²² en in de regels van het bestemmingsplan.

Er zijn binnen de gemeente Veldhoven geen stiltegebieden aangewezen in de Provinciale Milieuverordening.

5.11.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een luchtkwaliteitonderzoek vooraf niet nodig. Bij iedere wijzigingsbevoegdheid waarmee een effect op de luchtkwaliteit zou kunnen ontstaan wordt de toetsing op de luchtkwaliteit als randvoorwaarde opgenomen. Afhankelijk van de feitelijke ingreep moet dan beoordeeld worden of een onderzoek nodig is.

Bij nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn binnen dit bestemmingsplan en het, volgens de Wet luchtkwaliteit, een functie betreft die een effect kan hebben op de luchtkwaliteit dient een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd te worden.

5.11.4 Geurbeleid

Bij nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn middels dit bestemmingsplan en die, volgens de Wet geurhinder en veehouderij, een geurhindergevoelige functie betreft dient een geurhinderonderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of er agrarische bedrijven belemmerd worden en of het leefklimaat gegarandeerd wordt.

Bij her- of nieuwvestiging en uitbreiding van een agrarisch bedrijf dient te worden bepaald of bij geurhindergevoelige functies wordt voldaan aan de, door de gemeente gestelde, geurnorm.

Op basis van Quickscan toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Veldhoven (toegevoegd als bijlage) heeft de gemeente een gebiedsvisie voor verordening geurhinder en veehouderij opgesteld in 2007. Vervolgens is op 20 mei 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Veldhoven vastgesteld. Bij her- of nieuwvestiging dient uit te worden gegaan van de door de gemeente opgestelde gebiedsvisie.

²² Nav uitspraak afdeling Bestuursrecht van de Raad van State 5 augustus 2009 (200800689/1/r1)

Deze gebiedsvisie staat de volgende streefwaarden voor:

- een maximale geurbelasting (achtergrond) op de woonkernen van 10 ouE/m³, met als streven dat deze zo dicht mogelijk de huidige waarde benaderd;
- voldoende ruimte voor maneges aan de rand van de bebouwde kom door de afstand tot de bebouwde kom te halveren;
- voldoende mogelijkheden voor ontwikkelingen van de industrieterreinen door een maximale waarde van 14 ouE/m³ toe te staan op het industrieterrein;
- een streefwaarde voor de geurbelasting (achtergrond) in het buitengebied van 20 ouE/m³.

De gebiedsvisie resulteert in gemeentelijke geurnormen. De Geurverordening is reeds vastgesteld. In deze verordening zijn twee geurwaarden aangepast, namelijk de geurbelasting op het industrieterrein 'De Run en Habraken' en de geurgrenswaarde van maneges. Het industrieterrein krijgt minder bescherming ten aanzien van geurhinder. Voor maneges geldt dat er op kortere afstand gebouwd mag worden, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwbouwprojecten.

De volgende waarden zijn opgenomen in de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij:

- in het gebied van het bedrijventerrein De Run en Habraken geldt de volgende andere waarde: de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij voor zover de voor geurgevoelige objecten in het gebied zich bevinden binnen de bebouwde kom: 14 ou/m³;
- voor maneges geldt een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

5.11.5 Bodemkwaliteit

De kwaliteit van de bodem is niet op alle plekken binnen het plangebied gelijk. Vooral (voormalige) vestigingen van niet-agrarische bedrijven kunnen de bodemkwaliteit negatief beïnvloeden. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang om zicht te hebben op de kwaliteit van de bodem op de te ontwikkelen locatie.

Voor elementen in het plan waar ontwikkeling van milieugevoelige functies (in)direct mogelijk gemaakt wordt (bijvoorbeeld rechtstreeks of middels een wijzigingsbevoegdheid), wordt toetsing van de bodemkwaliteit als randvoorwaarde opgenomen. Het gaat hier dan om mogelijkheden die voorzien in een verstoring van de bodem (denk hierbij aan bouwen).

De gemeente Veldhoven beschikt over een Bodembeheerplan. Daarnaast beschikt de gemeente over een Bodeminformatiesysteem, waarin alle bekende bodemonderzoeken zijn vastgelegd. De kwaliteit van de bodem is door de gemeente Veldhoven vastgelegd op de Bodemkwaliteitskaart.

5.12 Overige aspecten

5.12.1 Energie en duurzaamheid

Energie, klimaatneutrale ontwikkelingen en duurzame ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren steeds dominanter geworden in de ruimtelijke ordeningspraktijk. Er bestaan echter, behalve het bouwbesluit, geen wettelijke verplichtingen om aandacht te besteden aan (duurzame) energie. Er bestaan verschillende mogelijkheden om in ontwikkelingsplannen rekening te houden met duurzame energie. Het onderliggende plan is echter een beheerplan, waarin vrijwel geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waardoor richtlijnen ten aanzien van duurzame energie niet noodzakelijk zijn. Kleinschalige windenergievoorzieningen worden in dit plan echter wel mogelijk gemaakt op alle gronden, als bouwwerk geen gebouw zijnde.

5.12.2 Afval

Afval en afvalinzameling zijn onderdeel van het menselijk handelen en hebben een ruimtelijke weerslag. Soms is deze behoorlijk groot en omstreken: afvalverwerkingsinrichtingen worden vaak beschouwd als NIMBY's.

In het onderliggende plan zijn bestaande ruimtelijk relevante afvalvoorzieningen positief bestemd. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. Het is dan ook niet noodzakelijk om ruimte te reserveren voor afvalvoorzieningen.

5.12.3 Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

Het is belangrijk dat alle objecten in het plangebied bereikbaar zijn voor de hulpdiensten. Brandweer en ambulance moet elk object onder andere via twee onafhankelijke rijroutes bereikbaar zijn. Tevens is het noodzakelijk dat er voldoende bluswater in het gebied aanwezig is.

In het onderliggende plan wordt de bestaande situatie vastgelegd en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet noodzakelijk om dit beheerplan te toetsen aan de Beleidsregels Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

5.13 Uitvoerbaarheid

In het plan worden geen directe nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Als derden een initiatief willen realiseren zijn de kosten hiervan voor rekening van de initiatiefnemer.

6. JURIDISCHE OPZET VAN HET PLAN

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting:

De inventarisatie en visie op het buitengebied, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding:

Op de verbeelding zijn bestemmingen, functie-, gebiedaanduidingen en waarden (natuur- en landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en abiotische waarden) opgenomen, waarvoor het aanlegvergunningstelsel van toepassing is, opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Anderzijds bestaat er een groot spanningsveld tussen de ontwikkelingsdrang van bepaalde functies in het buitengebied - in het bijzonder de landbouw - en het beschermen of tot ontwikkeling brengen van natuur- en landschapswaarden. Het recht doen aan alle verschillende belangen die in het buitengebied spelen vraagt op een aantal onderdelen juist om een flexibele regelgeving.

Uit oogpunt van een zo breed mogelijke belangenbehartiging en rechtszekerheid voor burgers is voorliggend plan opgezet als een gedetailleerd plan. De bestemmingen zijn aangegeven op de verbeelding.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn ontheffing- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze rege-

lingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden is die afweging marginaal.

Systematiek regels/bestemmingen

Zoals gezegd komen de belangenbehartiging en rechtszekerheid tot uitdrukking op verbeelding met bijbehorende regels. Wat betreft de verbeelding is een onderverdeling te maken in bestemmingen die betrekking hebben op gronden die meestal grotere oppervlakten beslaan, respectievelijk op gronden van veel kleinere oppervlakte of die lijnvormig zijn en veelal met een specifieke functie. Onder de eerste categorie vallen de bossen, de natuurgebieden en het agrarische gebied (gebiedsbestemmingen). Onder de tweede categorie vallen onder meer de recreatieve voorzieningen, woningen, agrarisch bedrijven, bedrijven, de maatschappelijke instellingen, de nutsvoorzieningen, de wegen en de waterlopen (detailbestemmingen).

Alle bestemmingen hebben op de verbeelding een specifieke aanduiding (= bestemming) gekregen. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt zijn op de verbeelding tevens aanwijzingen opgenomen over bijvoorbeeld te bouwen oppervlakten door middel van een aanduiding. In de betreffende regels wordt daarnaar verwezen.

Bouwplan past in bouwvlak.

Alle functies zoals wonen, agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca en niet agrarische bedrijven zijn voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijbehorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan bouwvergunning worden verleend.

Bouwplan past niet in het bouwvlak

Indien geconstateerd moet worden dat het beoogde nieuwe bouwwerk niet in overeenstemming is in het bouwvlak of bestemming dan wordt de toets moeilijker. In het volgende voorbeeld wordt er van uitgegaan dat het bouwwerk buiten het bouwvlak valt maar voor de rest in overeenstemming is met de bestemming. Uitgegaan wordt van een agrarisch bouwwerk.

Indien het bouwplan is gesitueerd in een gebied met meerwaarde dan dient ook gekeken worden naar de gebieds- en functieaanduidingen. Op de verbeelding wordt aangegeven welke waarde door middel van een functieaanduiding in het geding is. De gemeente zal moeten afwegen of het bouwplan acceptabel is gezien de toegekende gebiedswaarden. Valt deze toets uit in het voordeel van de gebiedswaarde dan kan het bouwplan geen doorgang vinden.

Op deze wijze kunnen alle voorkomende belangen zorgvuldig tegen elkaar afgewogen worden. Op deze wijze wordt een duurzaam landelijk gebied in de gemeente Veldhoven gewaarborgd.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Bestemmings- of bouwvlakken kunnen worden gewijzigd of vergroot.

Aanlegvergunningen en gebruiksverboden

Door middel van functieaanduidingen is nauwkeurig aangegeven (tot op perceelsniveau begrensd) welke bestaande natuur-, landschappelijke / cultuurhistorische en/of abiotische waarden als zodanig binnen deze gebieden worden erkend c.q. gewaardeerd. De verbeelding is een afgewogen kaart, waarop de feitelijk te beschermen waarden staan aangegeven. Na afweging van de voorkomende belangen in het gebied zijn bepaalde waarden ondergeschikt gemaakt aan andere belangen binnen dezelfde ruimte (bijvoorbeeld de agrarische belangen).

Deze nadere aanduiding van de toegekende waarden is met name van belang voor de toepassing van het stelsel van aanlegvergunningen en gebruiksverboden. Activiteiten die een aantasting betekenen van een waarde kunnen aanlegvergunningplichtig worden gesteld. Ook kan voor dergelijke activiteiten een gebruiksverbod gelden.

Gebiedsaanduidingen

Op de verbeelding zijn de waarden aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding. Hiervoor is gekozen, omdat waarden vaak gebiedsdekkend zijn. Een functieaanduiding zou dan ook niet passend zijn. Waarden vertegenwoordigen namelijk geen functie. Ook de keuze voor een dubbelbestemming is niet wenselijk. In het buitengebied wordt aan het agrarisch gebruik de prioriteit gegeven. Dit agrarisch gebruik kan beperkt worden door de aanlegvergunning die aan de waarde gekoppeld is. Bij een dubbelbestemming zou de waarde voor het agrarisch gebruik gaan. Dit is niet wenselijk.

6.3 Bestemmingen op verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is toegekend aan alle gebieden waar het feitelijke ruimtegebruik agrarisch is en waar geen bijzondere waarden vanuit het oogpunt van landschap, cultuurhistorie of natuur voorkomen. De gronden komen overeen met de AHS-landbouw conform de Interim-Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant. Op de gronden met deze aanduiding kunnen agrarische bedrijven, binnen een aantal randvoorwaarden, hun bedrijfsvoering voortzetten.

Agrarisch – Paardenhouderij

Voor de paardenhouderijen in het gebied is een aparte bestemming opgenomen. De activiteiten binnen deze bestemming zijn vergelijkbaar met een bedrijf maar met een agrarische grondslag. Daarom is ervoor gekozen om deze bedrijven apart te bestemmen.

Agrarisch - met waarden (Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden en Natuurwaarden)

Alle gebieden met waarden die in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als 'Agrarisch - met waarden'. Er kan een overlap in waarden zijn.

Op de gronden met deze aanduiding kunnen agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten.

Daarnaast is om de waarden te beschermen een aanlegvergunningenstelsel op te nemen.

Bedrijf 1 en Bedrijf 2

Binnen deze bestemming zijn bestaande niet agrarische bedrijven toegestaan. Dit zijn functies die over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden zijn.

Bos

Deze bestemming is gelegd op de gronden die volgens de inventarisatiekaart met bos zijn begroeid en daarmee een natuurlijke waarde vertegenwoordigen, maar geen agrarische functie hebben.

Cultuur en Ontspanning

Binnen deze bestemming zijn bestaande functies met betrekking tot cultuur en ontspanning toegestaan. Deze functies zijn over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden zijn, maar feitelijk aanwezig zijn. In het plan betreft het uitsluitend een atelier welke als zodanig is aangeduid.

Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan. Over het algemeen zijn het functies die niet aan het buitengebied gebonden zijn.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn alle maatschappelijke functies opgenomen die voorkomen in het gebied. Deze functies zijn nader aangeduid zoals bijvoorbeeld een congrescentrum.

Natuur

Deze bestemming is gelegd op de gronden die volgens de inventarisatiekaart een bepaalde natuurwaarde vertegenwoordigen, maar geen agrarische functie hebben.

Recreatie

Binnen deze bestemming zijn bestaande dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve functies toegestaan zoals een camping en recreatiewoningen.

Sport

De aanwezige sportaccommodaties zijn bestemd tot sport. Ook een manege valt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen(SVBP) onder sport.

Verkeer

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd tot de bestemming 'Verkeer'.

Water

De waterlopen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Water'.

Wonen

De woningen in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen'.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden, natuurwaarden, waterberging en leidingen in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Bedrijf'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na ontheffing. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de ontheffing geacht te zijn verleend. Ontheffing wordt overigens alleen verleend na advisering door de beheerder van de leidingbeheerder.

Ten slotte zijn in de artikelen een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de waterkering of de leiding.

6.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of ontheffing) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (artikel 3-18) en dubbelbestemmingen (artikel 19-26)

Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een tweetal dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels:

Deze bepaling bevat regels wanneer zich situaties voordoen, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Zo kan de specifieke bouwhoogte van een woning hoger zijn dan de toegestane hoogte van bebouwing (een algemene maat). Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

Er is tevens een algemene bepaling opgenomen voor bouwwerken waarvoor een archeologisch rapport is benodigd.

Algemene aanduidingsregels:

Er zijn in totaal zeven algemene aanduidingen opgenomen welke gelden voor gronden gelegen binnen deze aanduidingen.

Algemene ontheffingsregels:

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Algemene procedureregels:

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings-, wijzigingsbevoegdheid, dan wel uitwerkingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Overgangsrecht:

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Naast het overgangsrecht voor bouwwerken en het overgangsrecht voor gebruik is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van meer dan 80 m² aan bijgebouwen bij de woning, anders dan bedoeld in artikel 18 voor woondoeleinden en voor bedrijfsmatige activiteiten toegestaan op de volgende adressen:
- Riethovensedijk 12, Toterfout 23, Toterfout 25 en Toterfout 27. Tevens is er een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen voor het gebruik van een bedrijfsgebouw voor woondoeleinden aan de Weijerseweg 7.

Slotregel:

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

BIJLAGEN

**Bijlage 1:
Projectbesluit 't Witven**

Ruimtelijke onderbouwing

Project: Uitbreiding 't Witven
Procedure: Projectbesluit ex art. 3.10 Wro
Aanvrager: Gemeente Veldhoven

1. Inleiding

In 2006 heeft de gemeente ingestemd met een uitbreiding van camping 't Witven. Deze uitbreiding is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Omdat de procedure tot aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' enige tijd kan duren wordt er gelijk met de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan een projectbesluitprocedure gestart ten behoeve van uitbreiding van de camping.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft een beperkte aanvulling op het eveneens als bijlage bij dit projectbesluit behorende ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.

2. Ruimtelijke en functionele analyse

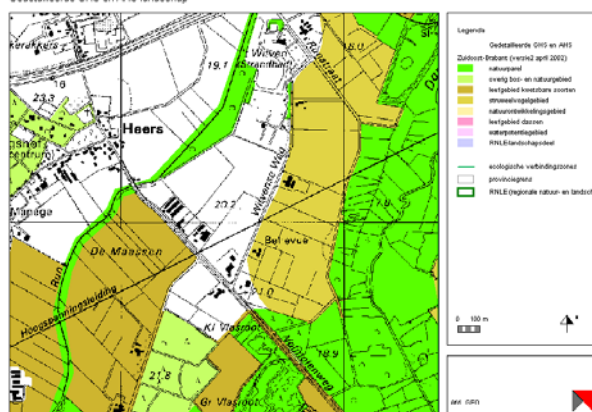
De locatie is gelegen in het gebied ten zuiden van de A67. Dit is een gebied met een overwegend agrarische functie. Ten noordwesten van de locatie is het buurtschap Heers gelegen en ten noordoosten van het bedrijf is de huidige camping met recreatiecentrum en recreatieplas gesitueerd. Ten zuidoosten van de locatie liggen enkele woningen en agrarische bedrijven. Ten zuidwesten van de uitbreiding zal een kwekerij worden gevestigd.

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied '88' de bestemming (Agrarisch gebied A) en zijn in gebruik als grasland. De gronden hebben geen landschappelijke of natuurwaarden. Ten noordwesten van het perceel is het Witvenbos gelegen. Dit bosperceel maakt onderdeel uit van de GHS (groene hoofdstructuur). Om het bos te beschermen zal tussen het bos en de uitbreiding van de camping een bufferzone van 12m breed worden gerealiseerd. Ook tussen de uitbreiding van de camping en de te realiseren kwekerij zal een dergelijke bufferzone worden opgenomen.

Luchtfoto 2005



Gedetailleerde GHS en AHS landschap



Ruimtelijke ingreep

Het projectbesluit ziet toe op de vergroting van het kampeerterrein met ca. 5,5 hectare. Op de uitbreiding van het kampeerterrein zijn de regels uit het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing, waarmee de realisatie van chalets en stacaravans mogelijk wordt gemaakt. Ook is bepaald dat een deel van de camping beschikbaar moet blijven voor toeristisch kamperen. Dit om te voorkomen dat de volledige camping uit jaarplaatsen komt te bestaan.

Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

De locatie is gelegen in de AHS-landbouw. In de provinciale Paraplunota ruimtelijke ordening wordt gesteld dat aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie hier volop de ruimte moet krijgen, mits deze landschappelijk goed worden ingepast.

3. Onderzoeken

Archeologie

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft Hazenberg Archeologie & Van Spréw in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied gelegen tussen de Witvenseweg en de Volmolenweg te Veldhoven, gemeente Veldhoven.

In het onderzoek wordt gesteld dat het gebied een 'dekzandrug mogelijk met oud landbouwdek (3K14)' betreft. Op basis van de boringen in het Dino-loket is dit laatste (het oud landbouwdek) waarschijnlijk niet aanwezig. Iets dat wordt ondersteund door de CHW en Archis II waar ten noorden van het plangebied een esdek is aangegeven. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de locatie van de uitbreiding van de camping geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Flora en fauna

In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft BRO een flora en fauna-onderzoek uitgevoerd voor de uitbreiding van de camping en de vestiging van de kwekerij. Hieronder de conclusie:

Vogels

In het plangebied zullen diverse vogelsoorten broeden in de bomen en struiken. Verblijfplaatsen van vogels in de vorm van nesten in bomen en struiken en grondnesten zijn gedurende het broedseizoen aangemerkt als vaste rust- en verblijfplaats. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van half maart tot en met half juli.

Natuurbeschermingswet

De inrichting van de camping zal geen negatieve effecten hebben op de beek de Run. Voor de kwekerij is het noodzakelijk dat in kaart wordt gebracht of er meststoffen en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en of er wateronttrekking plaatsvindt. Indien dit het geval is zal dit door middel van een "Voortoets" Natuurbeschermingswet een eerste inschatting gemaakt moeten worden of dit negatieve effecten heeft op de Beek de Run. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

Bufferzone

Verwacht wordt dat er veel vogels broeden in het populierenbos, zoals grote bontspecht en groene specht en mogelijk steenuil. Ook leven er amfibieën zoals bruine kikker en groene kikker. Door de inrichting van het plangebied met een camping, zal het bos en deze dieren enigszins verstoord worden en zal foerageer mogelijkheden voor groene specht en steenuil verdwijnen. Geadviseerd wordt om tussen de camping en het bos (ofwel de bestaande

sloot) een zone van tenminste vijf meter in te richten met kruidenrijk grasland wat geschikt is als foerageergebied voor steenuil en groene specht en een buffer vormt tussen de camping en het bosgebied.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

4. Juridisch kader

Ingevolge artikel 3.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen.

Delegatie

De raad van de gemeente Veldhoven heeft op 30 juni 2008 besloten de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Het besluit met kenmerk 08.090 is op 9 juli 2008 gepubliceerd in de Ahrenberger.

Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Buitengebied 1988'. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch gebied A'.

Toekomstig bestemmingsplan

Het projectbesluit dient binnen een jaar te worden opgevolgd door een geldend bestemmingsplan. Onderhavige planologische wijziging maakt onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit bestemmingsplan ligt tegelijkertijd met het ontwerpprojectbesluit ter visie.

5. Uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De voorgenomen planologische wijziging hangt samen met een grondverkoop van de gemeente Veldhoven aan de kwekerij. De gemeente zal de grond als 'kampeerterrein' aan de camping leveren en is derhalve aanvrager van onderhavige procedure.

Grondexploitatie

Onderhavig bouwplan valt niet onder een van de categorieën als bedoeld in 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening en wordt dus niet aangemerkt als een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

6. Conclusie

Het uitbreiden van de camping stuit niet op ruimtelijke bezwaren. De aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of archeologische waarden worden niet onevenredig aangetast. Het plan voorziet in een robuuste landschappelijke inpassing van de uitbreiding.

Regels

