

VERGUNNING VERLEEND
VERGUNNING VERLEEND
VERGUNNING VERLEEND

Bokt 18 (Falconcrest)

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Inhoudsopgave

VERGUNNING VERLEEND

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en plangrenzen
- 1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beschrijving projectgebied
- 2.3 Beschrijving projectprofiel

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Onderzoek

- 4.1 Cultuurhistorie
- 4.2 Archeologie
- 4.3 Waterparagraaf
- 4.4 Milieu
 - 4.4.1 Geluid
 - 4.4.2 Bodem
 - 4.4.3 Luchtkwaliteit
 - 4.4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Parkeren
- 4.6 Infrastructuur
- 4.7 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Omgevingsvergunning
- 5.2 Planmethodiek en verbeelding

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Overleg

- 7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Hoofdstuk 1 Inleiding

VERGUNNING VERLEEND

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstarten van deze projectbesluitprocedure is het zogenaamde vooruitakkoord d.d. 20 november 2007. In dit besluit wordt ten behoeve van de vestiging van Falconcrest op het perceel Bokt 18 toegestaan dat hekwerken worden geplaatst en kooien mogen worden gebouwd in afwachting van de hiervoor benodigde vergunningen. Ook het met het bestemmingsplan strijdige gebruik valt onder het vooruitakkoord.

Om tal van redenen is het tot heden niet gekomen tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

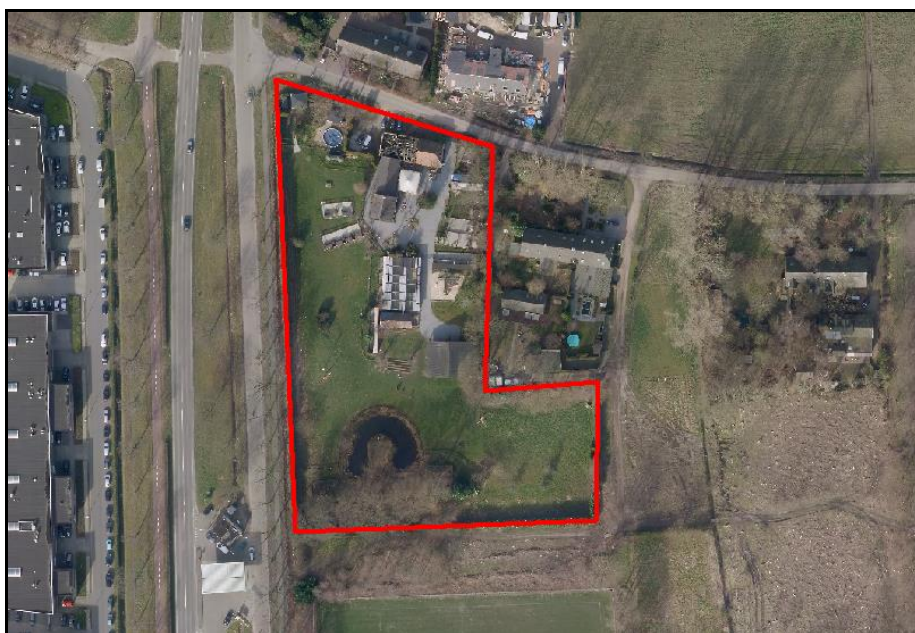
Thans is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en is deze aanvraag getoetst op planologische aanvaardbaarheid en de overige wettelijk voorgeschreven criteria. De vestiging van de Valkerij is uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar op deze locatie.

Het vergunnen van de gevraagde bebouwing en gebruik kan geschieden op basis van een projectafwijkingsbesluit op grond van de Wabo. De wet schrijft voor dat een dergelijk verzoek vergezeld dient te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet hierin en in dit document zijn de relevante aspecten op een zorgvuldige wijze afgewogen.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het projectgebied ligt aan de Bokt in Eindhoven (stadsdeel Woensel-Noord) en bestaat uit de volgende kadastrale percelen; WSL01X 03660G en WSL01X 05509G (gedeeltelijk). Het plangebied wordt o.a. begrensd door:

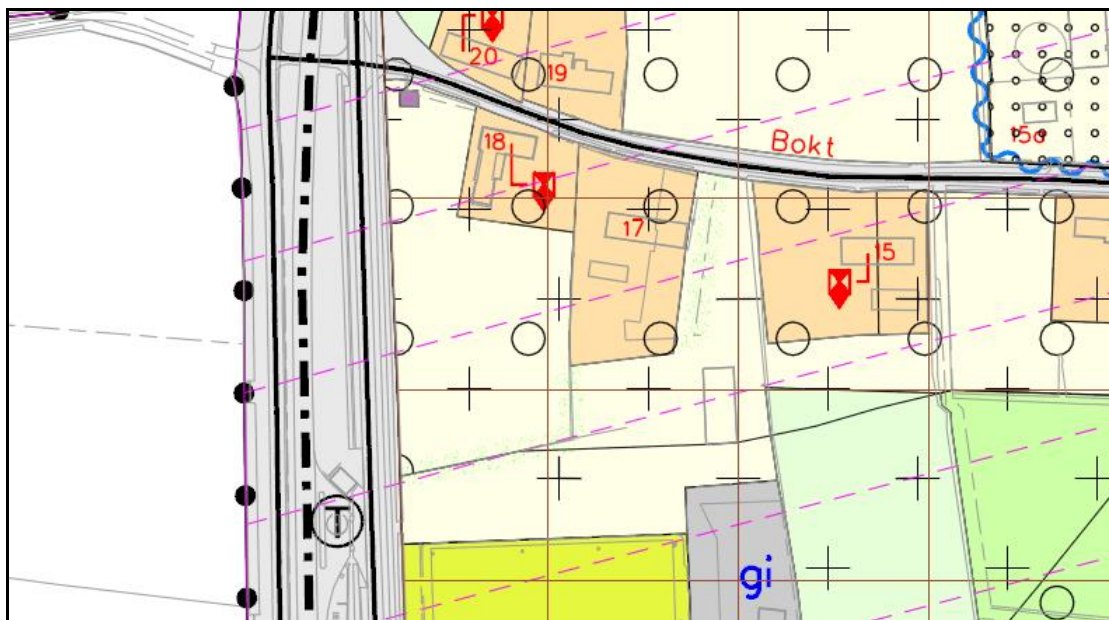
- Bokt
- Eindhovenseweg
- Sportpark 't Bokt



Luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

VERGUNNING VERLEEND
Het projectgebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de raad op 22 augustus 2006. In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'woondoeleinden' en 'agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)'.



Uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Buitengebied

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van een recreatieve functie in de vorm van een vogelpark en het realiseren van hekwerken, bijgebouwen en kooien op het perceel aan de Bokt 18. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 7 gaat ten slotte in op het overleg en de samenspraak.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

~~VERGUNNING VERLEEND~~

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Gebiedsprofiel

Het gebied dankt zijn naam aan de 'beuk' en wordt van oudsher al gebruikt voor agrarische doeleinden. Met de aanwezigheid van boerderijen, sommigen van vóór 1850, heeft het geheel een herkenbaar historisch karakter. Naast de aanwezige boerderijen zorgen ook de populieren langs de weg, de kleinschalige percelering, graslanden en perceelsrandbegroeiing ervoor dat het gebied een onderdeel is van een historisch-landschappelijke structuur. Delen van het agrarische landschap gaan zelfs terug tot voor 1500. Na 1940 is de percelering in dit beekdal weinig meer veranderd.

Het karakter van het gebied wordt grotendeels bepaald door het natte beekdal van de Dommel. Het beekdal van de Dommel is opgebouwd uit een laag gelegen, kleinschalig landschap met natte beemden, van elkaar gescheiden door ontwateringsloten of perceelsrandbegroeiing.

Parallel aan de beek liggen de iets hoger gelegen dekzandruggen. Meeste percelen worden ontsloten via soms eeuwenoude zandwegen eventueel voorzien van begeleidend beplanting. In de Bokt bevinden zich nog enige agrarische gebieden met daarbij behorende agrarische bedrijven. Verder bepalen voornamelijk boerderijen het straatbeeld met in het bijzonder de typische Kempische langgevelboerderijen.

Het gebied Bokt is aangewezen als een historische groenstructuur wat zich kenmerkt in een beekdal met een kleinschalige percelering, waar onder andere graslanden, broekbossen, perceelsrandbegroeiing en solitaire bomen aanwezig zijn. Verder is de Bokt een onderdeel van een historisch wegenstructuur, waardoor het van belang is dat het gevarieerde en relatief kleinschalige karakter van de lintbebouwing in stand wordt gehouden.

2.2 Beschrijving projectgebied

Op het perceel aan Bokt 18 is een monumentaal pand gelegen die wordt gerenoveerd. Achter het hoofdgebouw zijn verschillende voorzieningen aanwezig ten behoeve van vogelpark Falconcrest in de vorm van kooien, opslag- en stallingsgebouwen en overige recreatieve voorzieningen. Bouwwerken en verhardingen ten behoeve van het vogelpark zijn grotendeels geclusterd achter het hoofdgebouw. De rest van het perceel is onverhard met op enkele locaties kooien die worden gebruikt voor het houden en verzorgen van vogels.



Vooraanzicht monumentaal pand Bokt 18



Groene afscheiding perceel Bokt 18

Het perceel wordt begrensd door hoge groene erfafscheidingen. Deze perceelsrandbegroeiing is karakteriserend voor het agrarische landschap in de Bokt. Daarnaast zorgt deze begroeiing er ook voor dat de voorzieningen ten behoeve van het vogelpark niet zichtbaar zijn vanuit de openbare weg.



Vogelvluchtfoto perceel Bokt 18

2.3 Beschrijving projectprofiel

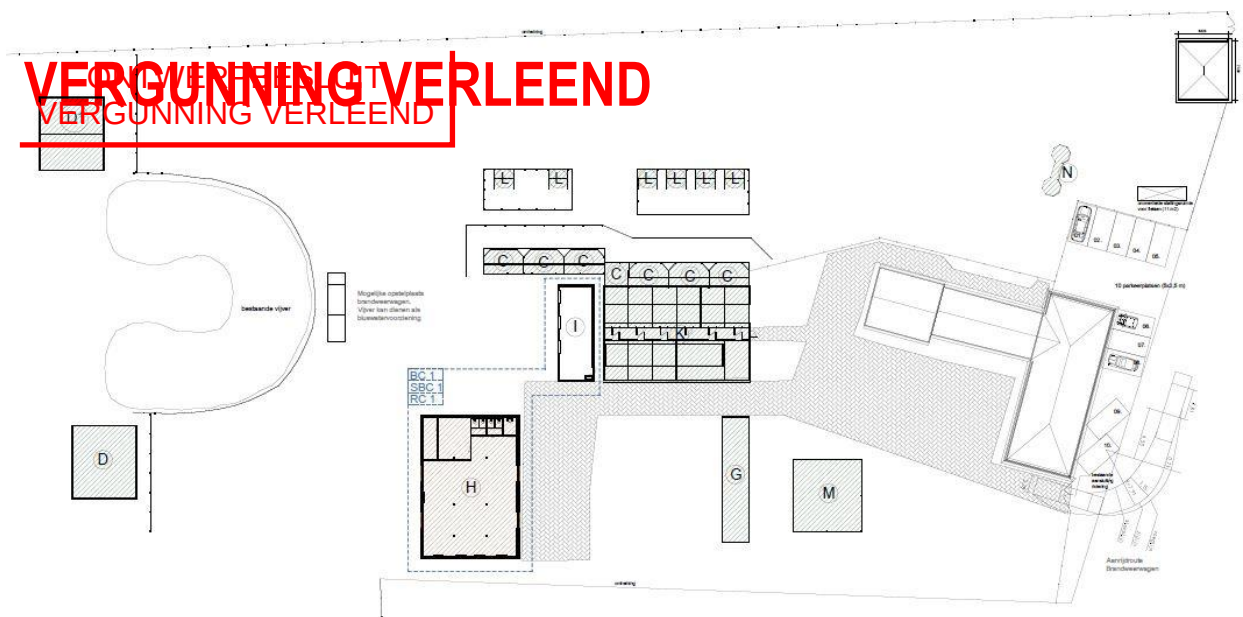
Op het perceel aan de Bokt 18 zijn de bouwwerken, kooien en voorzieningen reeds aanwezig.

De situatietekening van onderhavig plan is hieronder opgenomen. Ter verduidelijking van deze situatietekening staan hieronder aanduidingen die corresponderen met de

Een aantal voorzieningen zijn geclusterd en gerealiseerd nabij het hoofdgebouw, grenzend aan de verharding. Twee overige bouwwerken, in de vorm van kooien, zijn aan de rand, op het achterste gedeelte van het perceel gerealiseerd. Hierdoor behoudt het perceel zijn open karakter.

Dat niet alle bebouwde voorzieningen geclusterd konden worden heeft te maken met de natuurlijke leefomstandigheden van de vogels. Om die reden is gekozen voor verspreide huisvestinglocaties.

Aan de voorzijde van het perceel, vóór en naast het monumentale pand worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein.



Situatietekening Vogelpark Falconcrest

Er zal uit worden gegaan van maximaal 5000 bezoekers per jaar. Op zaterdag en zondag zal het vogelpark geopend zijn. Ook op woensdagen tijdens schoolvakanties zal het park open zijn voor publiek en verder incidenteel op verzoek ook op andere dagen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

VERGUNNING VERLEEND
De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1). De gebiedsontwikkeling Brainport Avenue is van nationaal belang. In de SVIR wordt Brainport Zuidoost Nederland beschouwd als de belangrijkste toptechnologieregio van ons land. Het centrum van deze Brainport is gelegen in Eindhoven met o.a. Hightech systemen, medische technologie en automotive als belangrijkste thema's. Daarnaast zijn Chemelot in Sittard-Geleen als belangrijk chemie-cluster, het medische cluster in Maastricht en de greenport Venlo als cluster van agro-food, tuinbouw en logistiek belangrijk.

In de regio Eindhoven moeten vanwege de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2040 nog circa 40.000 woningen worden bijgebouwd en ook een kleine 30.000 woningen worden vervangen die niet meer voldoen aan de woonwensen. Het vestigingsklimaat voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers behoeft versterking met hoogwaardige woonmilieus, stedelijke voorzieningen, voldoende aanbod van cultuur en sport en grensoverschrijdende verbindingen. Ook de diversiteit aan toegankelijke groengebieden rond de steden en een robuust netwerk voor natuur vormen voor deze regio een belangrijke vestigingsfactor.

Realisatie

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over

de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving);
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden);
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds);
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”).

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Het betreft een kleinschalige recreatieve functie die niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

VERGUNNING VERLEEND

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. de groenblauwe structuur

De groenblauwe structuur bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Dit is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

2. het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De provincie streeft hier naar een multifunctionele gebruikruimte, met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

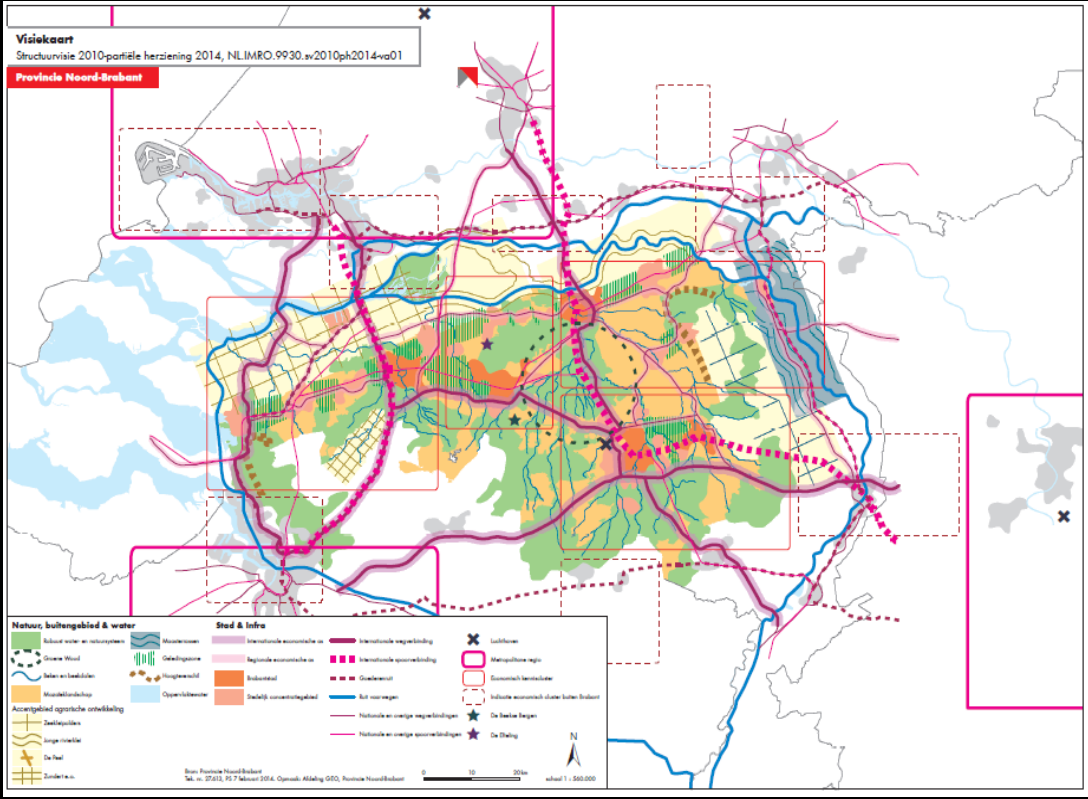
3. de stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

4. de infrastructuur

Het infrastructuurnetwerk bestaat uit een fijnmazig en samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen. De Brabantse infrastructuur maakt deel uit van het internationale netwerk van infrastructuur in noordwest Europa. De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegenet en het OV-netwerk Brabantstad de dragers. Het

waterwegen) geleid. Zo wordt ruimte gem
interationale ontsluiting (weg, water, spoor en
VERGUNNING VERLEEND



De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de zogenaamde 'gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen. Zo is voor het gebied ten oosten van Eindhoven de deelstructuurvisie Brainport Oost opgesteld. Deze bevat keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid ten oosten van Eindhoven.

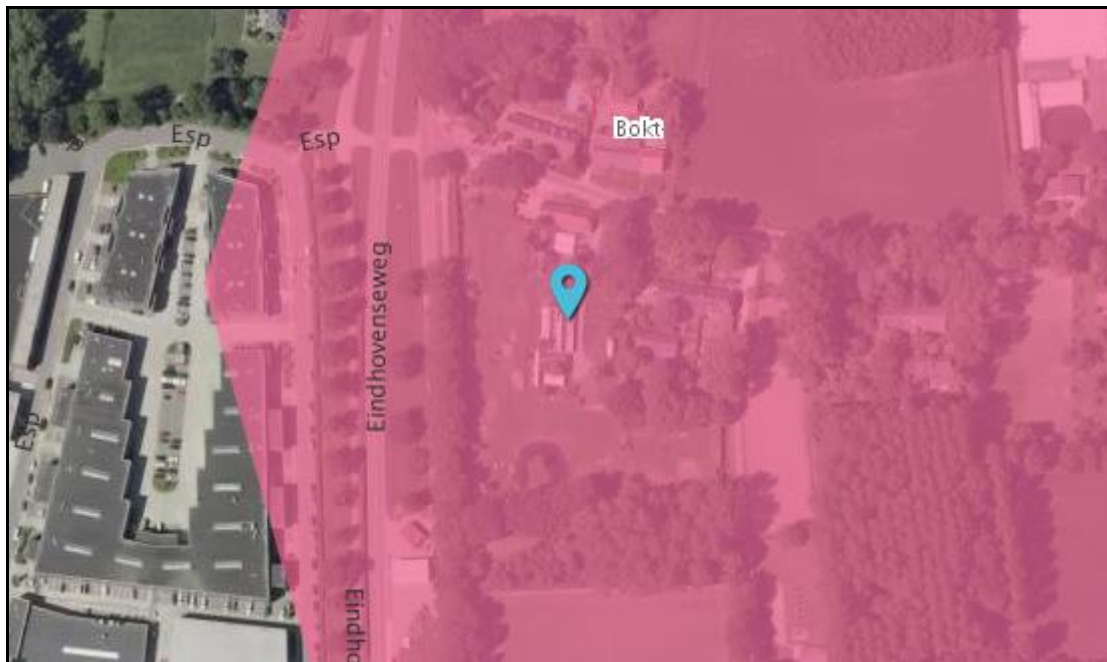
Eindhoven vormt samen met de provincie en met de steden Breda, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg het stedelijk netwerk Brabantstad. Dit samenwerkingsverband vervult een voortrekkersrol bij de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Sterke steden zijn een voorwaarde voor de toekomst van Noord-Brabant. Vooral in deze steden is de dynamiek van Noord-Brabant goed zichtbaar. De provincie ziet deze steden als het brandpunt van de verstedelijking. Hier wordt geïnvesteerd in de binnensteden (stationsgebieden, kanaal- en snelwegzones) en worden hoogstedelijke functies, zoals bovenregionale voorzieningen, geconcentreerd. Daardoor wordt de centrale positie van de steden versterkt en het draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer en stedelijke- en culturele voorzieningen op peil gehouden. Dat draagt bij aan een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

Onderhavig plangebied bevindt zich in de groenblauwe mantel structuur. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk. Daarnaast richten de gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving zich vooral op het recreatieve gebruik. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

VERGUNNING VERLEEND

Onderhavig plan voorziet in een kleinschalige recreatieve functie en doet geen afbreuk aan de landschappelijke waarden van het gebied. Hiermee is het plan niet in strijd met Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Verderop in deze paragraaf bij 'Verordening ruimte 2014' zal hier specifieker op worden ingegaan.



 Groenblauwe mantel

Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in vier structuren waarvoor apart beleid geldt.

Algemene regels

In de verordening zijn algemene regels opgenomen die altijd en voor heel Brabant gelden. Deze regels hebben betrekking op zorgvuldig ruimtegebruik en op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van Brabant. In het algemeen houdt dit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. Het doel van zorgvuldig ruimtegebruik is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Structuren (hoofdkaart)

Verder onderscheidt de verordening voor gemeente Eindhoven de volgende vier structuren:

- stedelijke structuur
- ecologische hoofdstructuur
- groenblauwe mantel
- gemengd landelijk gebied

Deze structuren zijn gekoppeld aan de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en zijn Brabant dekkend. Elk ruimtelijk oppervlak van Brabant valt onder één van deze structuren. Per structuur is uitgewerkt welke functies ontwikkeld kunnen worden en onder welke voorwaarden. De vier structuren staan op de hoofdkaart van de verordening.



Integrale plankaart met structuren en aanduidingen Verordening Ruimte 2014

Themakaarten

Naast de hoofdkaart zijn er vijf themakaarten opgenomen in de Verordening Ruimte. Voor onderhavig plangebied zijn de themakaarten cultuurhistorie en natuur en landschap van belang.

Themakaart cultuurhistorie

Op deze themakaart staan de complexen die van cultuurhistorisch belang zijn, de aardkundig waardevolle gebieden, de cultuurhistorische vlakken en de Nieuwe Hollandse waterlinie. Deze laatste komt in Eindhoven niet voor. Het plangebied is aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'. Hiervoor geldt dat het bestemmingsplan mede gericht moet zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het gaat hierbij om het totale gebied de Bokt dat een herkenbaar historisch karakter heeft en wat zich kenmerkt in een beekdal met een kleinschalige percelering, waar onder andere graslanden, broekbossen, perceelsrandbegroeiing en solitaire bomen aanwezig zijn. De activiteiten en bouwwerken waar onderhavig plan in voorziet doen gaan afbreuk aan deze kwaliteiten. Het perceel is dusdanig begroeid dat bouwwerken

niet zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg. Daarnaast zal de perceelsrandbegroeiing behouden blijven op één toegangspoort na. Deze kleine ingreep zal het historische karakter dan ook niet afbreken.

VERGOENING VERLEEND



Uitsnede themakaart cultuurhistorie (Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant)

Themakaart natuur en landschap

Op deze themakaart staan de structuren en aanduidingen rondom natuur en landschap. Het plangebied is aangeduid als 'groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

Ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen toegestaan die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. In onderhavig plan is hiervan geen sprake.



Uitsnede uit de kaart 'Natuur en Landschap' (Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant)

Ter plaatse van de aanduiding 'Groenblauwe mantel' geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in dit gebied strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en moe regels stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Daarnaast gelden in de Verordening ruimte specifieke regels voor recreatiebedrijven in de groenblauwe mantel. De toegestane omvang van de bebouwing van een recreatiebedrijf in de groenblauwe mantel bedraagt ten hoogste 1,5 hectare. Een recreatief bedrijf is goed inpasbaar in de groenblauwe mantel zolang de ontwikkeling niet te grootschalig wordt. Onderhavig plan voorziet in bebouwing ruim onder 1,5 hectare en gaat uit van 5000 bezoekers per jaar. Van grootschalige ontwikkelingen is dan ook geen sprake.

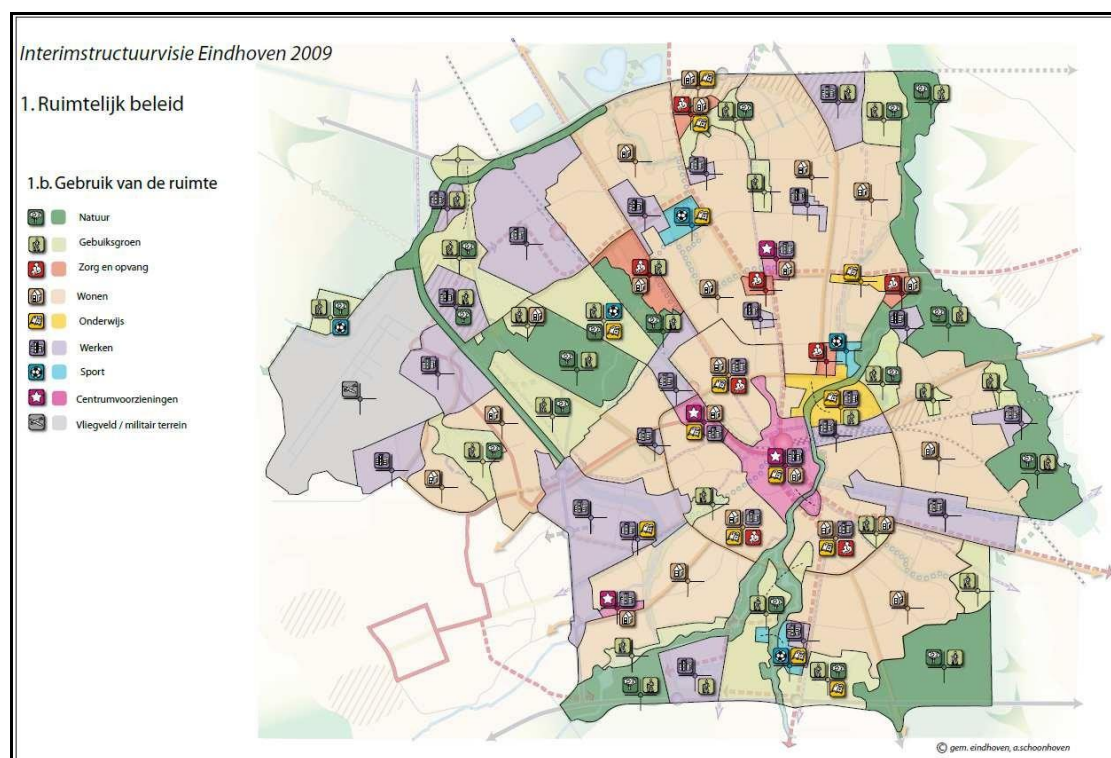
Gelet op vorenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Interimstructuurvisie 2009

In december 2009 is de Interimstructuurvisie 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de Interimstructuurvisie 2009 geeft de gemeenteraad invulling aan de ambitie om Eindhoven door te ontwikkelen in zijn kwalitatief hoogwaardige combinatie van wonen, werken en groen. De nadruk ligt daarbij ook op leefbaarheid en bereikbaarheid. Als kerngemeente van Brainport Zuidoost Brabant stuurt Eindhoven aan op het bieden van ruimte aan een krachtige ontwikkeling van deze economische kernzone, een hoge kwaliteit van de leefomgeving en aandacht voor sociale betrokkenheid en ondernemend burgerschap tot op buurtniveau. Op deze wijze geeft de raad invulling aan het begrip duurzame ruimtelijke kwaliteit.

De Interimstructuurvisie is het resultaat van de integratie van de ruimtelijk relevante raadsprogramma's die tot medio 2009 zijn vastgesteld. Dit is onder andere verbeeld in een kaart die inzicht biedt in de verdeling van het actuele en gewenste grondgebruik.



Gebruik van de ruimte (Interimstructuurvisie Eindhoven, 2009)

Onderhavig plangebied is op de kaart 'Gebruik van de ruimte' uit de Interimstructuurvisie aangeduid als 'Gebruiksgroen'.

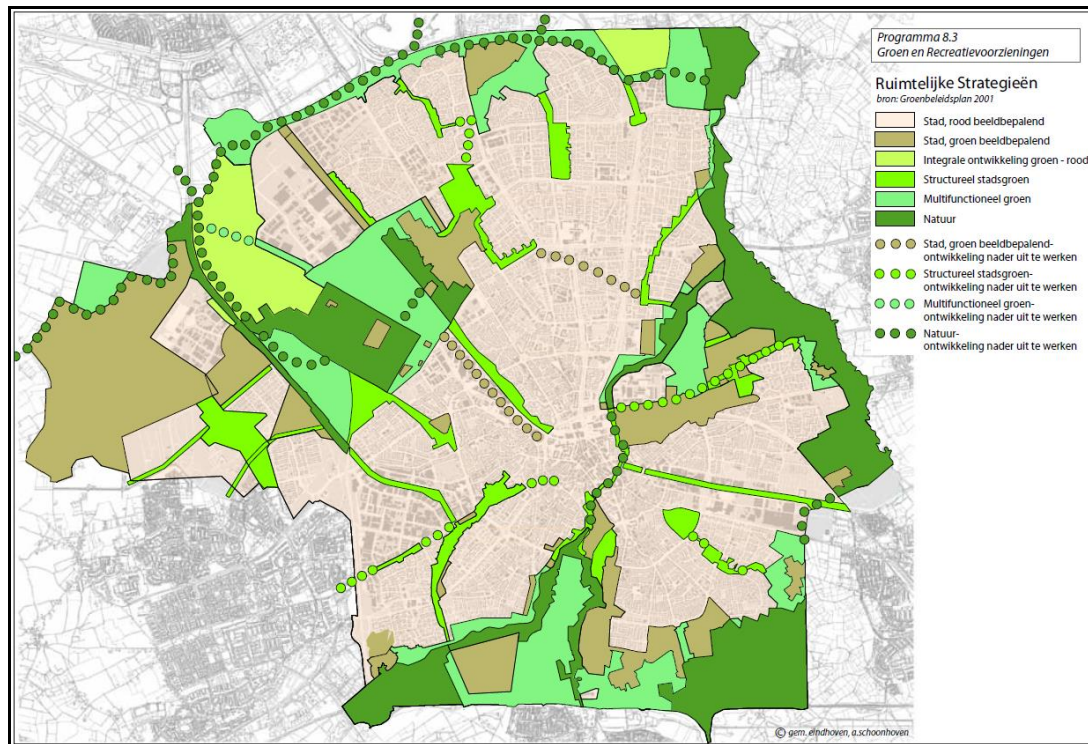
Gebruiksgroen

Dit zijn groengebieden, veelal behorende tot de Groene Hoofdstructuur, waarin op voorwaarde van het behoud van de natuur- en landschapskwaliteiten uiteenlopende (groen)recreatieve functies kunnen zijn ondergebracht, zoals maneges, golfbanen, uitloopgebieden, parken en volkstuinen. Verder zijn de gronden bedoeld voor landbouw, kleinschalige aan het buitengebied gebonden bedrijven (inclusief kleinschalige horeca) en extensieve sportgebieden. Voorliggend plan, dat een recreatieve functie mogelijk maakt, is niet in strijd met het gebruik van de ruimte zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan 2001, zoals op 5 november 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft als doel het duurzaam veilig stellen en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige groenstructuur met de daarin passende functies. Onder de groenstructuur wordt verstaan: het stelsel van terreinen en/of elementen met ecologische, waterhuishoudkundige, recreatieve en/of ruimtelijk structurerende betekenis.

Behoud van het bestaande groen is het uitgangspunt, evenals het (door)ontwikkelen van de groene kwaliteiten waar nodig. Het Groenbeleidsplan geeft in een kaart met zes ruimtelijke strategieën de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot groen.



Figuur: Groen en recreatievoorzieningen

Onderhavig plangebied is in de kaart 'Groen en recreatievoorzieningen' uit het Groenbeleidsplan aangeduid als 'multifunctioneel groen'. In dit gebied wordt als orderingsprincipe de volgende strategie aangehouden:

Strategie 5: Multifunctioneel groen

Het betreft voornamelijk aan de stadsrand gelegen gebieden met uiteenlopende groenfuncties, gericht op relatief intensieve benutting van het landschap. Het beleid is gericht op het versterken van het contact tussen de stedelingen en het landschap, derhalve met een relatief intensieve benutting van het landschap. Uitgangspunt daarbij is het behouden van de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten en waar mogelijk deze verder te ontwikkelen. Gebruiksfuncties zijn veelal volkstuinten, golfbanen, bos, natuureducatie, kleinschalige sportgebieden, maneges, wandelen, fietsen, maar ook landbouw.

Gebieden met deze aanduiding liggen voor een belangrijk deel in de Groene Hoofdstructuur. Verdere verstedelijking (toevoeging van niet aan het groen gebonden functies of gebouwen) is in deze categorie derhalve niet aan de orde tenzij in geval van zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie. Voorliggend plan dat voorziet in recreatief gebruik waarbij de aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten niet worden verstoord is niet in strijd met het Groenbeleidsplan.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

VERGUNNING VERLEEND

4.1 Cultuurhistorie

Op 18 maart 2008 is de cultuurhistorische waardenkaart van Eindhoven vastgesteld. De kaart dient als beleidskader om bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad rekening te kunnen houden met de cultuurhistorie van Eindhoven. De kaart geeft, naast rijks- en gemeentelijke monumenten een overzicht van de historische structuur van wegen en waterlopen, historisch waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke- en groenstructuren, beschermde stads- en dorpsgezichten en monumentale bomen. Bij de samenstelling van de kaart is onder andere gebruik gemaakt van de gegevens van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Uitsnede kaart cultuurhistorische waardenkaart

Op de cultuurhistorische waardenkaart is de langgevelboerderij op het adres Bokt 18 opgenomen als gemeentelijk monument, met rood aangeduid op de waardenkaart. Het omliggende landschap is aangemerkt als historisch landschap, dit is groen aangegeven op de waardenkaart.

Het gebruik van de omliggende gronden en gebouwen als vogelpark doet geen afbreuk aan het gemeentelijk monument. De inkomsten die gegenereerd worden met het vogelpark kunnen wellicht zelfs bijdragen aan de verdere renovatie en instandhouding van de monumentale langgevelboerderij.



Foto monumentale langgevelboerderij (bron: Cyclorama)

Wat betreft het historisch landschap is van belang dat er geen inbreuk plaatsvindt op het landschap. De activiteiten die in deze omgevingsvergunning zijn opgenomen vinden alleen plaats op het eigen perceel van initiatiefnemer aan de Bokt 18.

4.2 Archeologie

De gemeente Eindhoven heeft eigen archeologiebeleid, als uitwerking van het nationale en provinciale beleid. Dit beleid staat in het 'Beleidsplan archeologisch 2008-2012', dat de raad in september 2008 heeft vastgesteld. De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor het bodemarchief zelf ter hand door te investeren in kerntaken en opbouw van expertise. De gemeente kent archeologische waarden daterend uit de prehistorie en de Romeinse tijd. Het gemeentelijk bodemarchief herbergt tevens fundamentele gegevens over de geschiedenis van stad en platteland gedurende en na de middeleeuwen. Deze gegevens zijn van groot belang voor de reconstructie van het verleden, temeer omdat archivalische bronnen in Eindhoven nagenoeg ontbreken.

De archeologische gebieden binnen de gemeente Eindhoven staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, onderdeel van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Het beleid is om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de archeologische waarden en verwachtingen in de ondergrond en daarbij uit te gaan van de gemeentelijke archeologische waardenkaart.



Uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart

Op de archeologische waardenkaart is het gebied aangeduid als archeologisch verwachtingsgebied.

Gelet op de aard en omvang van de activiteiten zal de grond niet of nauwelijks geroerd worden. Daarom kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

4.3 Waterparagraaf

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moeten voldoen.

Gemeentelijk rioleringsplan (2011 - 2014)

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) verantwoordt aan de inwoners van Eindhoven de ambities en bijbehorende maatregelen en middelen op watergebied. Met het GRP geeft de gemeente invulling aan de gemeentelijke zorgplicht en op het gebied van (grond)water. Het GRP bevat de geplande activiteiten voor het beheer en onderhoud van het rioolstelsel en bevat maatregelen ter verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit en het hydraulisch functioneren van het rioolstelsel. Deze maatregelen bestaan vooral uit het afkoppelen van verhard oppervlak. Daarbij wordt regenwater gescheiden van afvalwater ingezameld en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient regenwater eerst te worden geborgen binnen het plangebied waarna alsnog vertraagd kan worden afgevoerd.

Hemelwater

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet noemenswaardig toe door dit vogelpark en de te realiseren en gerealiseerde bouwwerken. Er vindt voor wat betreft hemelwater dan ook geen toename plaats van afvoer richting het gemeentelijk riool.

Vuilwater

Het vuilwater zal, net als de afgelopen tijd het geval was, worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool. De afvoer van vuilwater op het gemeentelijk riool heeft tot op heden niet tot problemen geleid in de Bokt.

4.4 Milieu

4.4.1 Geluid

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai en luchtvaartlawaaai. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte in een aantal gevallen mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Bij plannen met geluidbelastingen in de bandbreedte tussen voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde moet er een nadere afweging worden gemaakt in hoeverre bron- en/of overdrachtmaatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelastingen te beperken. Voorbeelden van bronmaatregelen zijn een stiller wegdek en een verlaging van de snelheid bij auto's. Geluidschermen en geluidwallen zijn voorbeelden van overdrachtsmaatregelen.

Geluid van de omgeving op Falconcrest: geen geluidgevoelige functies

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet niet op de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies zoals woningen. Hierdoor is nader onderzoek naar het wegverkeerslawaaai en industrielawaai op de projectlocatie niet nodig. Wel wordt in het navolgende de geluiduitstraling van het vogelpark op de directe omgeving beschreven.

Geluid van Falconcrest op de omgeving

In december 2008 is een milieuvergunning op grond van de Wet Milieubeheer verleend. Daarin is opgenomen dat de geluiduitstraling van Falconcrest naar de omgeving vrijwel geheel wordt bepaald door de transportbewegingen van en naar het bedrijf door personeel en bezoekers. De Eindhovenseweg en het industrieterrein Esp liggen op relatief korte afstand waardoor het verkeer van en naar Falconcrest direct wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Eindhovenseweg. In de milieuvergunning is aangegeven dat het aspect indirecte hinder niet aan de orde is. In de milieuvergunning zijn voorschriften opgenomen over de geluidgrenswaarden.

Vanwege de geldende milieuvoorschriften en de ligging nabij de Eindhovenseweg en bedrijventerrein Esp is de invloed van Falconcrest op de omgeving acceptabel.

4.4.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmodellen mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

De huidige bestemming is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied woondoeleinden. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie/legalisatie van een vogelpark. De bodemkwaliteit hoeft voor de functie vogelpark niet verder onderzocht te worden omdat dit een minder gevoelige functie is dan de woonfunctie die al toegestaan is.

4.4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of tenminste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie/legalisatie van een vogelpark met een beperkt aantal verkeersbewegingen, behoudens enkele piekmomenten. In vergelijking met de grenzen voor woningbouw kan gesteld worden dat de impact van het vogelpark geringer is dan het bovengenoemde aantal van 1.500 woningen.

Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke

stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

VERGUNNING VERLEEND

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008 en aangepast juli 2012). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Hieronder wordt beschreven welke risicovolle inrichtingen in of nabij het gebied liggen, of er vervoer van gevaarlijke stoffen in het gebied plaatsvindt en of er risicovolle buisleidingen liggen.



Uitsnede risicokaart waarop LPG tankstation is aangegeven

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de website risicokaart.nl geraadpleegd hetgeen tot de navolgende bevindingen heeft geleid.

Inrichtingen

Op de locatie Eindhovenseweg 37 is een tankstation met LPG aanwezig. De plaatsgebonden 10-6 risicocontour ligt over een klein deel van het perceel van het

vogelpark. Op deze locatie worden echter geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd. De woning ligt bovendien aan de andere zijde van het perceel en heeft alleen woonbestemming in het geldende bestemmingsplan.

VERGUNNING VERLEEND

In 2012 is het groepsrisico van dit LPG-tankstation berekend in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Esp". Uit die berekening bleek dat het groepsrisico voor de situatie anno 2012 onder de oriëntatiewaarde bleef. Voor de maximaal toekomstige situatie overschreed het groepsrisico de oriëntatiewaarde eveneens niet.

De situatie anno 2014 is niet wezenlijk anders dan die in 2012 waardoor gesteld kan worden dat het groepsrisico nog steeds onder de oriëntatiewaarde blijft.

Transport

Het plan ligt niet ver van de Kennedylaan. De ring is één van de belangrijkste bevoorradingswegen van Eindhoven. Hierdoor zullen transporten met gevaarlijke stoffen via de ring Eindhoven binnen komen en verlaten. In 2010 is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van bulktransport over gemeentelijke wegen binnen Eindhoven ("Transport Gevaarlijke stoffen door de Gemeente Eindhoven: SRE Milieudienst, d.d. 25 oktober 2010, Rapportnr. 491815-491816). Uit dit rapport blijkt dat het groepsrisico overal ver onder de oriënterende waarde ligt.

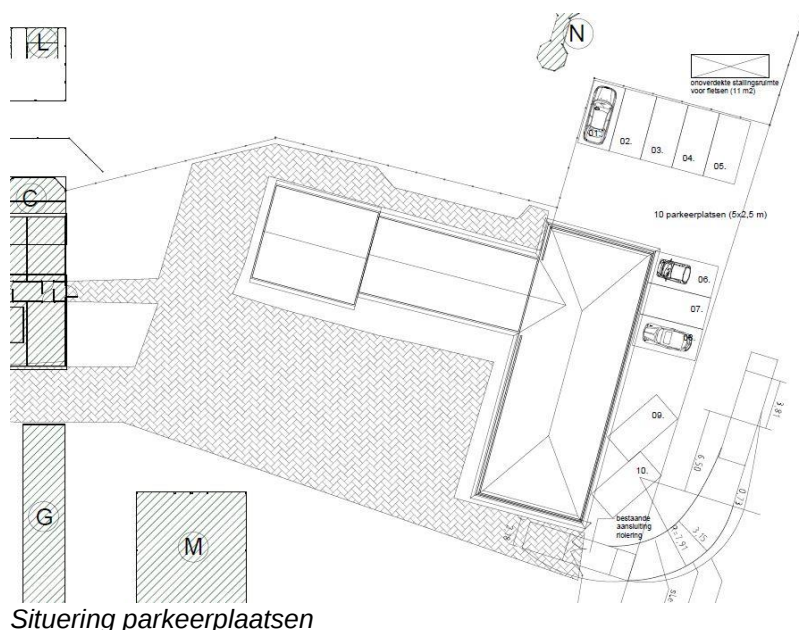
Overige verkeer en buisleidingen

Railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer is voor het plangebied van 'Bedrijvenpark Esp' niet van toepassing.

4.5 Parkeren

Volgens de gemeentelijke parkeernormen kan de parkeerbehoefte berekend worden middels het kerncijfer voor een themapark / pretpark. De oppervlakte van het perceel bedraagt 9.742 m² (0,97 ha.) Volgens de gemeentelijke parkeernormen zijn er dan minimaal 4 en maximaal 12 parkeerplaatsen nodig.

De aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor twee parkeerplaatsen zal ontheffing worden aangevraagd. De situering van de parkeerplaatsen zijn hieronder weergegeven.



Situering parkeerplaatsen

4.6 Infrastructuur

VERGUNNING VERLEEND
Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig project.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Beschermde gebieden

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten versus de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten niet verwacht. Natura 2000-gebied bevindt zich op geruime afstand en het projectgebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Flora en fauna

Het plangebied is momenteel al in gebruik als vogelpark en gedeeltelijk verhard en bebouwd. Bovendien ligt het plangebied naast het bedrijventerrein Esp aan de noordkant van de stad Eindhoven. Het plangebied is daardoor potentieel ongeschikt voor beschermde flora en fauna.

Conclusie

De geplande realisatie van het vogelpark en de bijbehorende bouwwerken heeft naar verwachting geen schadelijk effect. Uiteraard geldt voor initiatiefnemer altijd de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Conclusie is dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bouwplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

VERGUNNING VERLEEND

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het initiatief (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning Boks 18 (Falconcrest)'.

5.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormt namelijk de directe titel voor realisatie van het vogelpark en de benodigde bouwwerken.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

VERGUNNING VERLEEND

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. In casu is echter geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een exploitatieplan hoeft daarom niet te worden opgesteld.

Voor dit project hebben de initiatiefnemer en de gemeente Eindhoven wel een overeenkomst gesloten met betrekking tot het gebruik van de grond die eigendom van de gemeente is.

Hoofdstuk 7 Overleg

VERGUNNING VERLEEND

~~7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bio~~

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Bij dit projectbesluit gaat het om activiteiten in het buitengebied van de gemeente Eindhoven. Er heeft in juni 2014 vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant waarbij de provincie heeft aangegeven akkoord te gaan onder de voorwaarden uit de Verordening Ruimte. Verder spelen geen belangen van andere gemeenten, het Waterschap of het Rijk een rol. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk.