



## **GEMEENTE VELDHOVEN**

### **Bestemmingsplan Kernrandgebied**



# Toelichting

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Doelstelling bestemmingsplan .....	3
1.3. Begrenzing plangebied.....	4
1.4. Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.5. Leeswijzer .....	8
<b>2. GEBIEDSBESCHRIJVING.....</b>	<b>9</b>
2.1. De duurzame onderlegger.....	9
2.2. Sociaal economisch landgebruik.....	10
<b>3. BELEID .....</b>	<b>13</b>
3.1. Rijksbeleid .....	13
3.2. Provinciaal beleid .....	17
3.3. Regionaal beleid.....	26
3.4. Gemeentelijk beleid.....	27
<b>4. GEBIEDSBESTEMMINGEN.....</b>	<b>41</b>
4.1. Algemeen .....	41
4.2. Agrarisch – kernrand .....	41
4.3. Bos en natuur .....	41
4.4. Integrale zonering intensieve veehouderij.....	42
<b>5. BESTEMMINGSREGELING FUNCTIES .....</b>	<b>43</b>
5.1. Agrarisch .....	43
5.2. Wonen .....	50
5.3. Bedrijven.....	52
5.4. Recreatie .....	52
5.5. Overig .....	53
5.6. Infrastructuur .....	54
<b>6. BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKwaliteit .....</b>	<b>55</b>
6.1. Archeologie .....	55
6.2. Cultuurhistorie .....	57
6.3. Natuurwaarden.....	59
6.4. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen ‘aanlegvergunningen’).....	63

<b>7. WATER .....</b>	<b>65</b>
7.1. Beleid.....	65
7.2. Overleg.....	66
7.3. Watersysteem en waterketen.....	66
7.4. Water in het bestemmingsplan.....	67
<b>8. MILIEU .....</b>	<b>69</b>
8.1. Milieu algemeen .....	69
8.2. Plan-MER .....	69
8.3. Geurhinder .....	70
8.4. Ammoniak .....	71
8.5. Geluid .....	72
8.6. Luchtkwaliteit.....	74
8.7. Externe veiligheid .....	75
8.8. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven .....	78
8.9. Radarverstoringsgebied .....	79
<b>9. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>81</b>
9.1. Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving .....	81
9.2. Financiële uitvoerbaarheid .....	82
<b>10. JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>	<b>83</b>
10.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) .	83
10.2. Verbeelding.....	84
10.3. Regeling.....	84
10.4. Wijze van toetsen .....	85
<b>11. PROCEDURE .....</b>	<b>89</b>
11.1. Vooroverleg .....	89
11.2. Zienswijzen .....	89
<b>BIJLAGE 1: NOTA VOOROVERLEG.....</b>	<b>91</b>

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

De gemeente Veldhoven heeft in 2009 een bestemmingsplan vastgesteld voor het merendeel van het buitengebied. Daarnaast zijn in het kader van de toekomstige ontwikkeling van het nieuwe woongebied Zilverackers recent een aantal bestemmingsplannen vastgesteld. Door de vaststelling van deze bestemmingsplannen geldt voor het grootste gedeelte van het gebied ten westen van de bebouwde kom van Veldhoven een actueel bestemmingsplanregime. Er zijn echter ook nog enkele gebieden ten westen van de bebouwde kom van Veldhoven waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan is opgesteld of op korte termijn zal gaan gelden. Het vigerende bestemmingsplan voor deze gronden betreft in hoofdzaak het "Bestemmingsplan Buitengebied 1988" van de gemeente Veldhoven (vastgesteld 13 februari 1990).

In verband met het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet een gemeente (conform de gestelde plantermijn van 10 jaar) vóór 1 juli 2013 een nieuw en actueel bestemmingsplan voor het gehele buitengebied hebben vastgesteld, dus ook voor deze gebieden. Bovendien wil de gemeente al haar verouderde bestemmingsplannen digitaliseren ten behoeve van een betere informatievoorziening en om te voldoen aan wettelijke verplichtingen hieromtrent. Daarnaast wenst de gemeente te beschikken over een actuele, juridische regeling. Tenslotte dienen enkele landschappelijke maatregelen, zoals opgenomen in het Landschapsplan Zilverackers planologisch- juridisch te worden verankerd in een bestemmingsplan.

Met onderhavig Bestemmingsplan Kernrandgebied wordt de bestaande situatie in een nieuw bestemmingsplan vastgelegd. De bijbehorende regels en ontwikkelingsmogelijkheden worden afgestemd op het huidige beleid en wet- en regelgeving zoals dat in de afgelopen jaren tot stand is gekomen en op dit moment op verschillende overheidsniveaus wordt voorbereid.

### **1.2. Doelstelling bestemmingsplan**

Doelstelling van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch-juridisch kader voor het plangebied.

De hoofdpzet van het bestemmingsplan is conserverend van aard. Het is niet de bedoeling het beleid voor het kernrandgebied grondig te wijzigen. Wijzigingen ten opzichte van het huidige geldende plan vloeien voort uit het gewijzigd provinciaal en gemeentelijk beleid en feitelijke veranderingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan.

Het plan is opgesteld conform de wettelijke digitaliseringseisen RO-standaarden 2008. Beleidsmatig is veelal aangesloten op de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dat overigens momenteel gedeeltelijk wordt herzien middels een afzonderlijk bestemmingsplan traject om te kunnen voldoen aan het provinciaal beleid zoals neergelegd in de provinciale Verordening Ruimte 2012.

Grote ontwikkelingen in het gebied, waaronder de geplande toekomstige stedelijke ontwikkelingen, zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Naar verwachting is dat de komende planperiode nog niet aan de orde. In voorkomend geval zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan dienen te worden opgesteld.

Het plan biedt wel via diverse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingsruimte voor reguliere, kleinschalige ontwikkelingen (bv. uitbreiding van agrarische bedrijven, ontplooiing van nevenactiviteiten en omschakeling van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming in geval van bedrijfsbeëindiging). Overige gewenste ontwikkelingen kunnen eveneens mogelijk via een afzonderlijke ruimtelijke procedure alsnog gerealiseerd worden.

### **1.3. Begrenzing plangebied**

Het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan Kernrandgebied bestaat uit verschillende deelgebieden. Hieronder is de begrenzing van deze deelgebieden kort toegelicht.

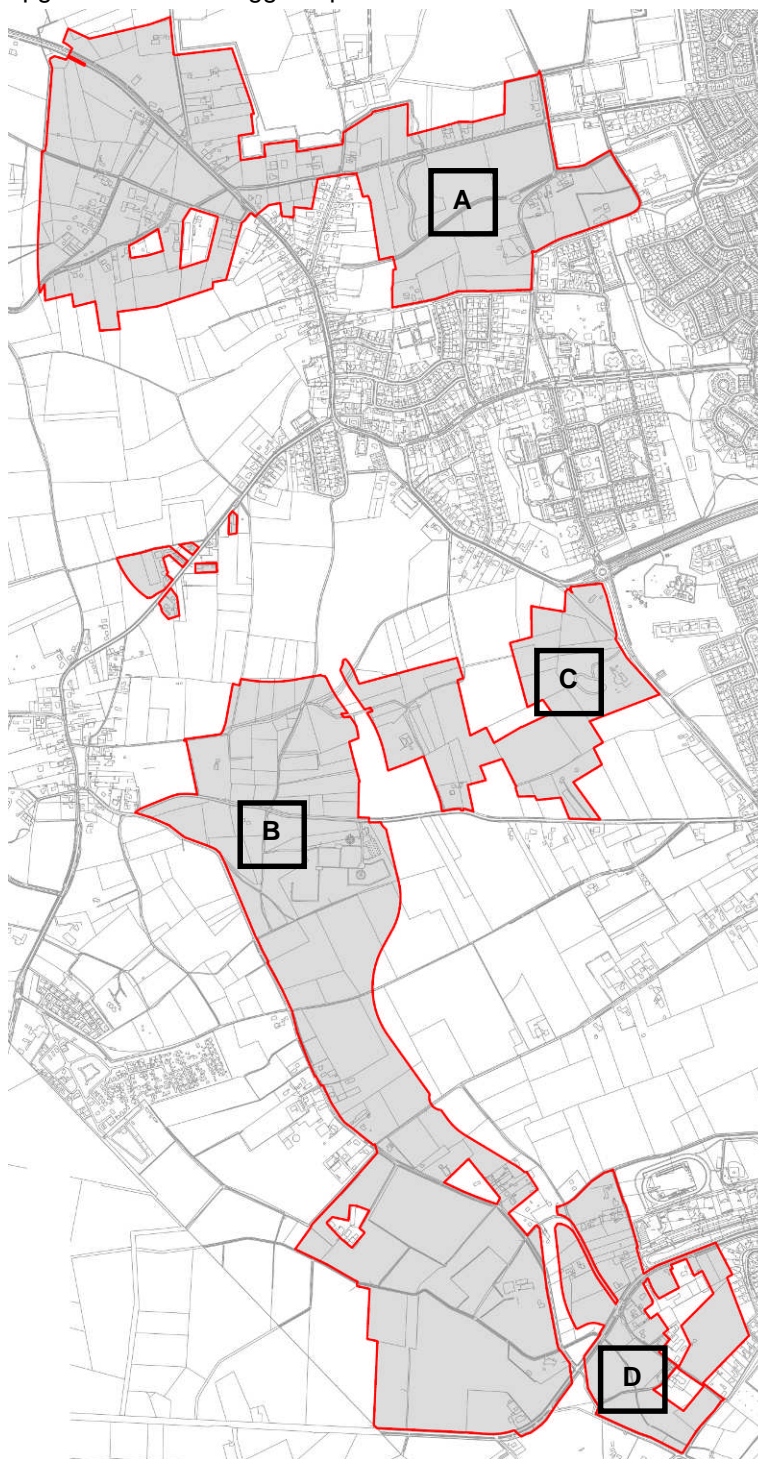
Gebied A wordt globaal begrensd door Veldhoven-Noord (de Kelen) aan de oostkant, de Daalseweg en de zuidelijke rooilijn van de bebouwing aan de zuidzijde van Hoogeind aan de zuidkant, het nieuwe tracé van de verlengde Oersebaan in het westen en in het noorden door het bedrijventerrein Habraken. Daarnaast maakt ook enige lintbebouwing aan de Zandoerleseweg onderdeel uit van het plangebied

Gebied B wordt globaal begrensd door het Boswegje in het noorden, het nieuwe tracé van de Zilverbaan in het oosten, de Knegselweg in het zuiden en in het westen door de Zittardsestraat en Zittard.

Gebied C wordt globaal begrensd door de kern Oerle aan de noordkant, de kern Veldhoven aan de oostkant en aan de westkant door het nieuwe tracé van de Zilverbaan. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Eindhovensebaan.

Gebied D wordt globaal begrensd in het noorden door het Grote Kerkepad en de Knegselweg, in het oosten door de woningen aan de Mark en de Korze, in het zuiden door de Oeienbosdijk en in het westen door het nieuwe tracé van de Zilverbaan.

Voor enkele locaties in het plangebied is reeds een afzonderlijk specifiek plan in voorbereiding (locaties Hoogeind 25, Schoot 16 – 19 en Zittard 24) danwel een specifiek collegebesluit noodzakelijk ten behoeve van een adequate bestemming van de feitelijke situatie (Knegselweg 89, Rijt 1/2/2a en Hoogeind 17-19). Deze locaties worden derhalve niet opgenomen in voorliggend plan.



*Afbeelding globale begrenzing plangebied*

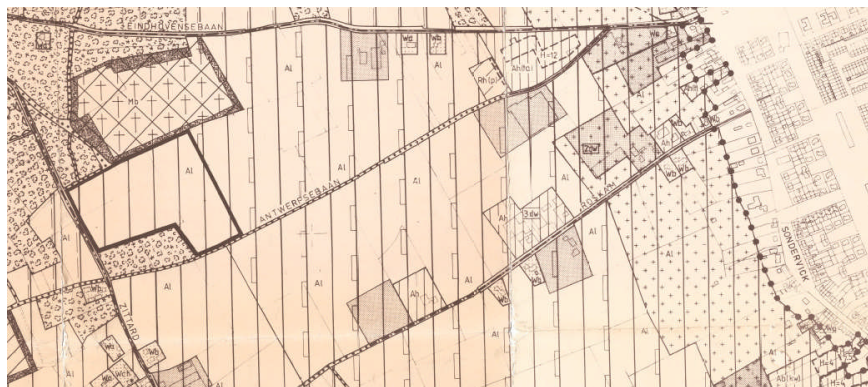
#### 1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren in de huidige situatie verschillende bestemmingsplannen. Naast het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 1988” zijn de volgende wijzigingsplannen en partiële herzieningen opgenomen in voorliggend plan:

- Heikantsebaan 7 (burgerwoning);
- Heikantsebaan 9 (bedrijfswoning en meststilo);
- Molen aan het Hoogeind (uitbreiding functie en bebouwing).

##### *Bestemmingsplan “Buitengebied 1988”*

Voor het overgrote deel vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 1988” in het plangebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 13 februari 1990 en gedeeltelijk goedgekeurd door de provincie Noord Brabant op 25 september 1990 en (gedeeltelijk) onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 11 maart 1993.



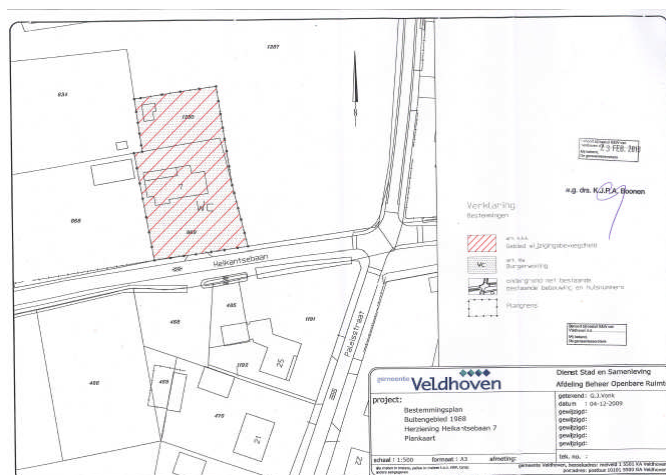
*Fragment van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1988*

Bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1988, herziening agrarische bouwblokken” (raadsbesluit van 14 februari 1995, goedkeuring provincie 27 september 1995) zijn de agrarische bouwblokken juridisch onherroepelijk geworden.

##### *Wijzigingsplan “Heikantsebaan 7”*

De gemeenteraad van de gemeente Veldhoven heeft het wijzigingsplan ‘Heikantsebaan 7’ vastgesteld op 23 februari 2010. Middels het wijzigingsplan is de (voormalige) agrarische bedrijfswooning omgezet in een burgerwoning, waardoor men ruimere mogelijkheden kreeg voor het realiseren van bijgebouwen, behorende bij de woonfunctie. Hieronder is een afbeelding van de plankaart opgenomen.

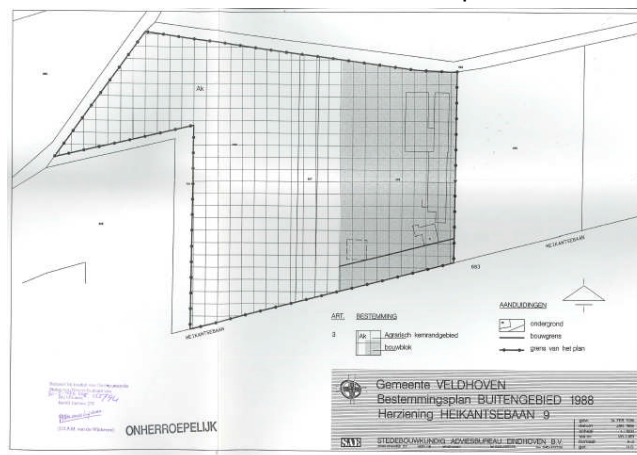




Verbeelding van wijzigingsplan "Heikantsebaan 7"

### Bestemmingsplan Buitengebied 1988, herziening Heikantsebaan 9

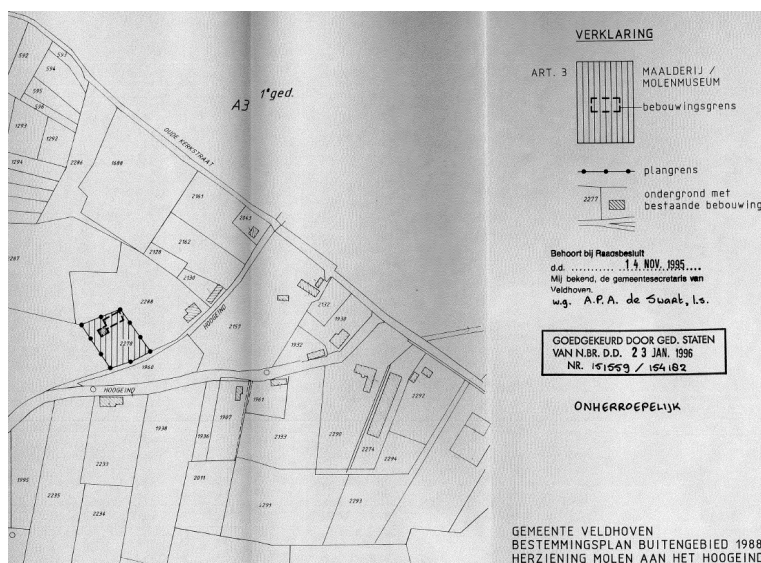
Op 12 februari 1996 heeft de gemeenteraad van de gemeente Veldhoven de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1988" voor de locatie Heikantsebaan 9 vastgesteld. Met het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om ter plaatse een tweede bedrijfswoning en een mestilo te realiseren. Hieronder is de plankaart weergegeven.



Verbeelding van "Bestemmingsplan Buitengebied 1988, herziening Heikantsebaan 9"

### Bestemmingsplan Buitengebied 1988, herziening Molen aan het Hoogeind

Op 23 januari 1996 heeft de gemeenteraad van de gemeente Veldhoven de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1988" voor de molen aan het Hoogeind vastgesteld. Met het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om, ten behoeve van de maalderij en de educatieve functie, aan de noordoostzijde van de molen een gebouw op te richten. Dit gebouw wordt gebruikt als molenmuseum en als motormaalderij. Hieronder is de plankaart weergegeven.



Verbeelding van "Bestemmingsplan Buitengebied 1988, herziening Molen aan het Hoogeind"

## 1.5. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan geeft het onderzoek weer naar de bestaande functies en waarden in de kernrandzone, het relevante beleid van de andere overheden en geeft aan tot welke keuzes dit heeft geleid voor het te voeren beleid. In de achtereenvolgende hoofdstukken komen hiertoe concreet de volgende aspecten aan de orde:

- **Hoofdstuk 2** geeft een korte karakteristiek van het plangebied met betrekking tot zowel natuur, landschap en cultuurhistorie als de landbouw, andere vormen van bedrijvigheid, wonen, toerisme en recreatie;
- **Hoofdstuk 3** geeft een samenvatting van het relevante beleidskader van rijk, provincie en gemeente;
- **Hoofdstuk 4** beschrijft de wijze waarop in het bestemmingsplan het plangebied is doorvertaald in gebiedsbestemmingen;
- **Hoofdstuk 5** beschrijft de nadere regeling ten aanzien van de diverse aanwezige functies (agrarische bedrijvigheid, wonen, recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid);
- **Hoofdstuk 6** beschrijft de nadere regeling ten aanzien van de aspecten m.b.t. omgevingskwaliteit (onder andere archeologie, cultuurhistorie, natuur en landschap);
- **Hoofdstuk 7** gaat in op de regeling met betrekking tot alle aspecten rondom water;
- **Hoofdstuk 8** beschrijft alle aspecten met betrekking tot milieu;
- **Hoofdstuk 9** geeft aan hoe de gemeente wenst om te gaan met de handhaving en naleving van het bestemmingsplan;
- **Hoofdstuk 10** geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan.
- **Hoofdstuk 11** beschrijft het verloop van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

*De ruimtelijke hoofdstructuur van het plangebied is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt.*

### 2.1. De duurzame onderlegger

#### *Bodem / geomorfologie*

Het plangebied ligt op dekzandreliëf dat zich langs de diverse beekdalen van de gemeente heeft gevormd. Het dekzandreliëf is te herkennen aan een afwisseling van dekzandruggen, dekzandwelvingen en dekzandvlakten. Op de hogere dekzandruggen in het gebied infiltreert het regenwater in de bodem. Via ondergrondse kwelstromen komt het water dan weer omhoog in de beekdalen. Op de dekzandruggen vormde zich reeds sinds de Middeleeuwen een esdek, dat bestaat uit enkeerdlagen. Deze enkeerdlagen zijn ontstaan door het systeem van potstalbemesting, waardoor esdekken en bolle akkers ontstonden. De bodems in de wijde omgeving van het plangebied behoren tot de zogenaamde hoge zwarte enkeerdgronden. Enkeerdgronden zijn zanden met een donkere, humeuze, bruine bovenlaag die dikker is dan 50 cm.

Door de aardkundige en hydrologische processen en de invloed van de mens door de eeuwen heen is een afwisselend gebied ontstaan met diverse landschappen. De bebouwing binnen het plangebied ontstond veelal langs de doorgaande wegen. Aanvankelijk waren dit zandwegen.

#### *Cultuurhistorie*

Historisch bestond het plangebied uit grote aaneengesloten boscomplexen en grote heide complexen met daartussen een open gebied met bolle akkers. Rondom de natte delen van de beekdalen was sprake van een kleinschalig coulissenlandschap met veel opgaande beplanting in de vorm van houtwallen.

In de loop der jaren zijn de voormalige heidecomplexen omgevormd naar bos en akkerbouw. Daarnaast zijn de boscomplexen meer versnipperd geraakt. Bovendien heeft het beekdal een meer open karakter gekregen door de herinrichting ten behoeve van de landbouw. Tenslotte is de bebouwing van de kern Veldhoven tot aan de rand van het plangebied genaderd.

De huidige cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch waardevolle lijnen, zoals het wegenpatroon en kenmerkende landschappelijke

structuren. De bolle akkers zijn cultuurhistorisch zeer kenmerkend voor dit gebied. Daarnaast kent het hele gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.

### *Landschap*

Er zijn in het plangebied globaal drie verschillende landschapstypen te onderscheiden.

#### 1) Coulissen

Rondom de oude nederzettingen Hoogeind, Oerle en Zandoerle ligt een halfopen landschap dat bestaat uit akkers en weilanden, afgewisseld met bosjes en houtwallen: het coulisselandschap. In dit gebied zijn met name de houtwallen kenmerkende landschapselementen met een belangrijke natuur en cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn nog enkele bolle akkers waarneembaar. Bovendien is een deel van de erven voorzien van waardevolle erfbeplanting. Deze erfbeplanting bestaat veelal uit beukenhagen, imposante kastanjabomen en lindebomen, of kleine bosschages.

#### 2) Bosgebieden

De Oerlesche en Zandoerlesche bossen liggen tussen de Zandoerleseweg, de Antwerpsebaan en het Sondervick. In 1900 lagen hier akkers en weilanden, met houtwallen als omheining. Daarnaast gebruikten de boeren kleine bosjes voor hout voor omheiningen en gereedschap en gebruik als brandhout (geriefhout). Veel van deze kleine, open percelen zijn later bebost. Dit bosgebied heeft een kleinschalig karakter door de aanwezigheid van de oude houtwallen, open plekken en een rafelige rand.

#### 3) Beekdal Poelenloop

Beken vormen een ander belangrijk kenmerk van het Kempische landschap. Deze belangrijke lijnelementen in het cultuurlandschap liepen in het verleden grotendeels als brede groene linten (beek en weilanden) door heidevelden en akkercomplexen, de glooiingen in het landschap volgend. De beek (Poelenloop) zelf is nauwelijks te zien, maar het beekdal is duidelijk aanwezig in het landschap. Vanaf de Knegselseweg en de straat Zittard duikt het maaiveld enkele meters naar beneden en is het hoogteverschil goed te ervaren.

## **2.2. Sociaal economisch landgebruik**

### *Landbouw*

In het kernrandgebied zijn nog slechts een beperkt aantal agrarische bedrijven gevestigd, waaronder één paardenhouderij en één intensieve veehouderij.

### *Wonen*

De laatste decennia is het aantal agrariërs in het landelijk gebied structureel afgenomen. Een groot deel van hen blijft als burger in het landelijk gebied wonen. Daarnaast vertoont het aantal stedelingen dat zich in het landelijk gebied vestigt een sterk stijgende trend.

In de kernrandzone van Veldhoven zijn circa 50 woningen gesitueerd. Dit zijn diverse (voormalige) bedrijfswoningen maar ook als zodanig opgerichte burgerwoningen.

### *Niet agrarische bedrijvigheid*

In de kernrandzone van Veldhoven zijn, naast agrarische bedrijven, ook een vijftal niet agrarische bedrijven gevestigd. Dit betreft een (melk)transportbedrijf, een constructiewerkplaats, een loonwerkbedrijf en een caravanstalling. Daarnaast is er in de molen (korenmolen Sint Jan) een maalterij gesitueerd. De faciliteiten bestaan uit een klein museum met een bakkerij en horecagelegenheid (lunchroom), waar brood en gebak van de bakkerij genuttigd kan worden. Het betreft een recent opgerichte molen (tussen 1985 en 1991) met recyclede onderdelen van enige gesloopte molens.

### *Recreatie*

In de kernrandzone van Veldhoven zijn geen specifieke recreatieve voorzieningen gevestigd.

### *Maatschappelijk*

In de kernrandzone van Veldhoven zijn drie maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Hieronder worden deze voorzieningen kort beschreven.

#### Blokhut scouting (Boswegje 25)

De blokhut aan het Boswegje wordt gebruikt door Scoutinggroep Hertog Jan van Brabant. Het gebouw bestaat uit een nieuw gedeelte (2010) en een oud gedeelte (1992). De grote zaal is voor verhuur beschikbaar. Het vrij toegankelijke terrein ligt midden in de bossen en wordt alleen in combinatie met de blokhut verhuurd. Op het terrein liggen een kampvuur cirkel en een groot speelveld.

#### Blokhut scouting (Zittard 30)

De blokhut aan de Zittard wordt gebruikt door Scoutinggroep WereDi. Het gebouw bestaat uit drie grote speelruimtes en ondersteunende voorzieningen. Het buitenterrein wordt omsloten door een bos.

### Begraafplaats De Hoge Boght (Eindhovensebaan 25)

De Hoge Boght is de algemene begraafplaats van Veldhoven. De begraafplaats is gelegen op een rustige plek, waar de natuur nadrukkelijk aanwezig is. Alle voorzieningen zijn uit natuurlijke materialen opgetrokken. De toegangsweg, het parkeerterrein en de paden zijn half-verhard aangelegd.

### 3. BELEID

#### 3.1. Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur*

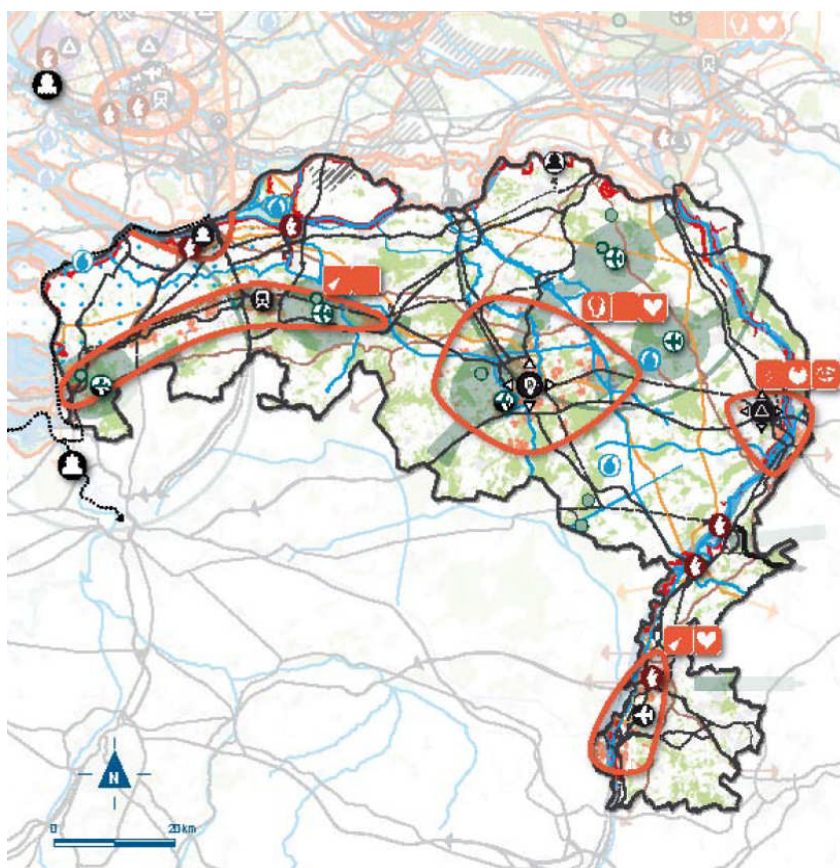
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk wil dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

De kaart Brabant en Limburg laat de belangrijkste thema's, Nationale Belangen, zien ten aanzien van de regio. Hieruit blijkt dat in het buitengebied van Veldhoven twee thema's van belang zijn, de herijkte EHS en de Stedelijke regio met topsectoren.



Kaart Brabant en Limburg  
 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Brabant en Limburg

### Herijking EHS

De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied.

De herijking van de EHS is vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte en is verder uitgewerkt onder het provinciale beleid en in de gebiedsbestemmingen.

### Stedelijke regio met topsectoren

De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys. Daarbij gaat het om de haven van Rotterdam en Schiphol, de Brainport Zuidoost-Nederland, de Greenports Venlo, Westland-Oostland, Aalsmeer, Noord-Holland Noord, Boskoop en Bollenstreek, Energyport in Groningen, Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen, Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, Utrecht Science Park en de nanotechnologie in Twente en Delft. Deze stedelijke regio's



beschouwt het Rijk van nationale betekenis. Voorliggend plan ligt in het gebied van de Brainport Zuid-Oost Nederland.

Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur, hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroei-, mantel- en meergeneratiewoningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat.

De ligging in een stedelijke regio met topsectoren heeft geen gevolgen voor de inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

#### *Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In de Structuurvisie is geen buisleidingenstrook opgenomen voor de gemeente Veldhoven.



*Kaart structuurvisie buisleidingen*

### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het besluit externe veiligheid buisleidingen is op 24 juli 2010 vastgesteld. Het besluit omvat milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). In het besluit is tevens bepaald dat buisleidingen in bestemmingsplannen dienen te worden opgenomen. Reden voor deze verplichting is dat het niet opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen nadelige gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen eisen worden gesteld aan de inhoud van het bestemmingsplan met betrekking tot de wijze waarop buisleidingen moeten worden opgenomen in het plan. In het besluit gaat dat om het vermelden op de verbeelding van de dubbelbestemming buisleidingen, een geclausuleerd bouwverbod binnen een belemmeringenstrook ter weerszijden van de buisleiding en het vereiste van een vergunningenstelsel om de buisleiding te beschermen tegen activiteiten die de buisleiding aan kunnen tasten.

Voor de reeds bestaande buisleidingen is in voorliggend bestemmingsplan aangesloten op de betreffende bepalingen uit het besluit externe veiligheid buisleidingen.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische Hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

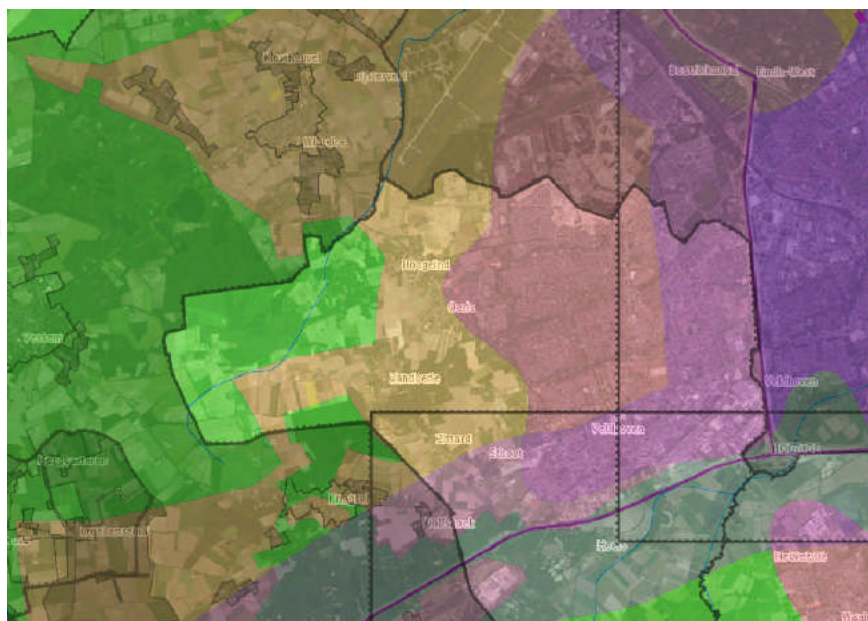
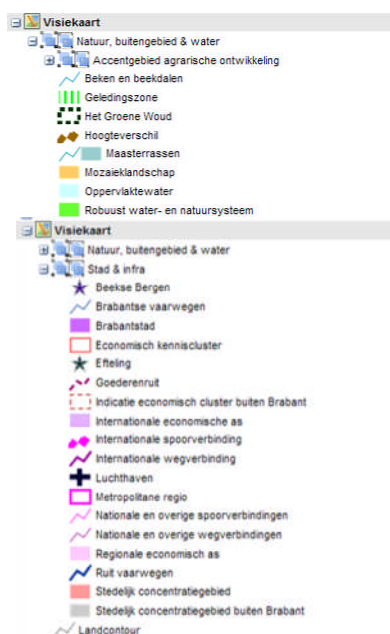
In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de bepalingen uit het Barro. Voor onderhavig plangebied betreft dit met name de bepalingen ten aanzien van de EHS.

### 3.2. Provinciaal beleid

#### *Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke ordening*

Provinciale Staten hebben de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025.

In de globale visie wordt de kernrandzone van Veldhoven getypeerd als een mozaïeklandschap, stedelijk concentratiegebied en als internationale economische as. De gehele kernrandzone maakt onderdeel uit van een economisch kenniscluster.



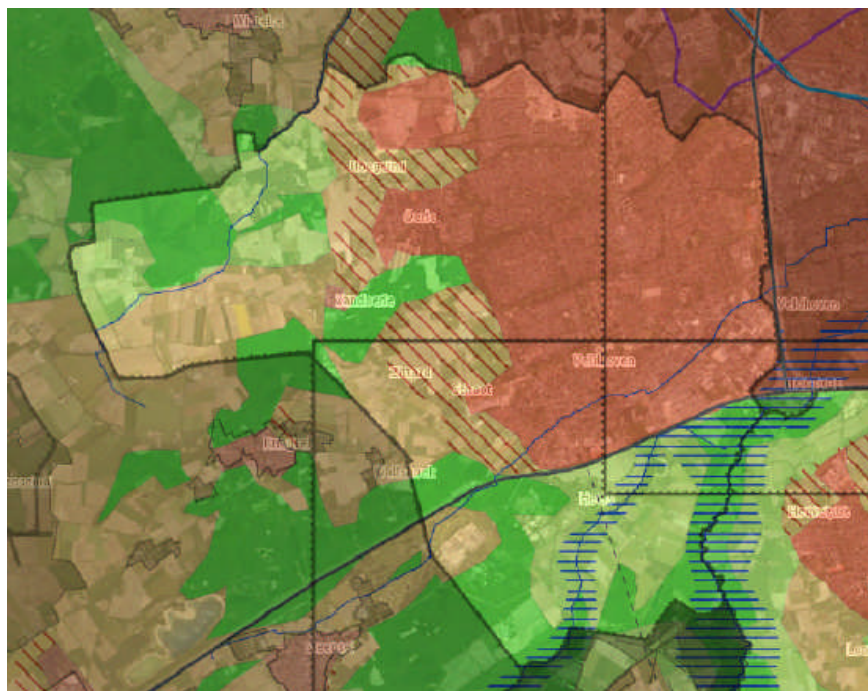
*Uitsnede van de visiekaart Provinciale Structuurvisie RO*

In de structuurvisie is op de structurenkaart het landelijk gebied nader gezoneerd. Deze zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:

- groen-blauwe structuur;

- agrarische structuur;
- stedelijke structuur;
- infrastructuur.



LEGENDA		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	bestaand	

*Uitsnede van de structurenkaart Provinciale Structuurvisie RO*

De kernrandzone van Veldhoven is ingedeeld in de volgende beleidscategorieën:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Gemengd landelijk gebied;
- Zoekgebied verstedelijking;
- Kerngebied groenblauw.

De strategische keuzes voor deze beleidscategorieën worden hierna kort beschreven.

#### Stedelijk concentratiegebied

In het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen. Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

#### Gemengd agrarisch gebied

Dit betreft het gebied waarbinnen de agrarische functie vaak in samenhang met andere functies (in de omgeving) wordt uitgeoefend. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie en ondernemen in een groene omgeving. Er zijn sterke agrarische clusters, onder andere voor intensieve veehouderij, glastuinbouw, boomteelt en groenteteelt, die hun positie behouden.

#### Zoekgebied verstedelijking

Het zoekgebied verstedelijking bestaat voornamelijk uit gemengd agrarisch gebied, aansluitend aan de kern Veldhoven. In deze gebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken, beperkt. Wanneer er geen stedelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, geldt het beleid voor Gemengd agrarisch gebied.

#### Kerngebied groenblauw (natuurgebieden)

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en de gebieden waar ruimte nodig is voor watersysteemherstel. De hoofdfunctie hier is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

#### *Ontwerp Structuurvisie RO 2010 – Partiële herziening 2014*

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerden Staten de Ontwerpstructuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Naar verwachting nemen Provinciale Staten hier in het voorjaar van 2014 een definitief besluit over.

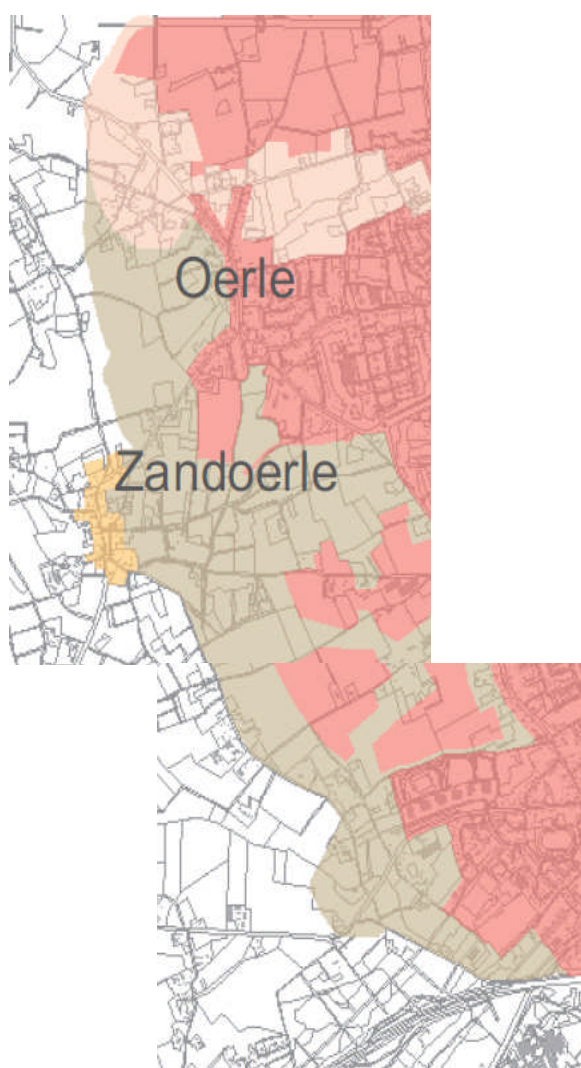
Het betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er echter bijsturing plaats. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en

sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

#### *Verordening ruimte 2012*

Provinciale Staten van de provincie Noord Brabant hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. In de verordening zijn de provinciale belangen vastgelegd.

#### Stedelijke ontwikkeling



#### **Stedelijke ontwikkeling**

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Gebied integratie stad-land

*Uitsnede bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor verstedelijking  
(Bron: Verordening ruimte: Stedelijke ontwikkeling)*

De provincie handhaaft haar beleid dat is gericht op het bundelen van verstedelijking. Het leeuwendeel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en infrastructuur dient plaats te vinden in het bestaand

stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden (in zoekgebieden voor verstedelijking) kan alleen plaatsvinden als inbreiding of herstructurering niet mogelijk is. In geval van dergelijke grootschalige ontwikkelingen zal een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn. Eventuele uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling dienen zich bij uitstek te richten op de aangeduide zoekgebieden verstedelijking. Hier worden gelet op ruimtelijke kwaliteiten de meest verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden gezien.

In de gebieden integratie stad-land kan eveneens stedelijke ontwikkeling plaats vinden maar dan wel in samenhang met groene landschapsontwikkelingen. Dit betreft veelal gebieden die om landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische redenen bepalend zijn voor de regionale landschapsstructuur.

In het plangebied maakt het noordelijk gedeelte onderdeel uit van het zoekgebied verstedelijking. Daarnaast is het zuidelijk gedeelte deels gelegen in het gebied integratie stad-land. Voor eventueel toekomstig voorgestane grootschalige stedelijke ontwikkelingen in deze gebieden is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

#### Groenblauwe structuur

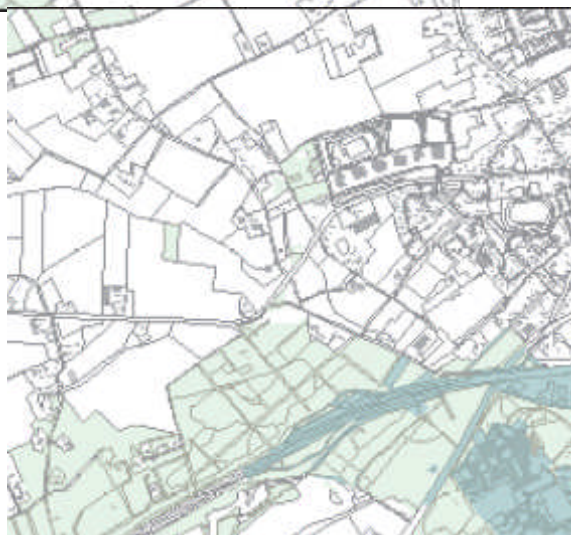
De bestaande of nog om te vormen natuur- en bosgebieden maken onderdeel uit van de nationale ecologische hoofdstructuur. In de Verordening zijn deze gebieden specifiek begrensd en beschermd. Binnen deze gebieden dient het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden te worden nagestreefd. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De ecologische hoofdstructuur is op perceelsniveau in de Verordening ruimte opgenomen en vervolgens als zodanig doorvertaald in het bestemmingsplan buitengebied met de bestemming Bos.

Binnen het plangebied maken de bestaande bosgebieden onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. In deze gebieden geldt een 'nee, tenzij – regime'. Ontwikkelingen mogen uitsluitend plaatsvinden indien ze geen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden van het bosgebied.

Een aantal agrarische gronden, direct grenzend aan de bestaande natuur- en bosgebieden zijn aangeduid als groenblauwe mantel. Het betreft overwegend grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. In deze gebieden wordt op agrarische

gronden gewerkt aan inrichting en beheer van natuur en landschap en de kwaliteitsverbetering daarvan op basis van beheersovereenkomsten. Door de nabijheid van de natuurgebieden kunnen de agrarische gronden van de groenblauwe mantel bijdragen aan de bescherming van de aanwezige waarden in de aangrenzende natuurgebieden. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap vormt hier een belangrijke opgave.



#### Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbingszone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

*Uitsnede groenblauwe structuur (Bron: Verordening ruimte: Natuur en Landschap).*

Uitsluitend de gronden ter plaatse van de molen maken onderdeel uit van de groenblauwe mantel. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in dit gebied alleen mogelijk als ze bijdragen aan het behoud en herstel van de



landschappelijke en natuurwaarden ter plaatse. Hiertoe is op de verbeelding ter plaatse de aanduiding 'groenblauwe mantel' opgenomen.

#### Agrarisch gebied

Het agrarisch gebied betreft de agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur en het bestaand stedelijk gebied. Het gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend.

Dit betreft de overige agrarische gronden van het plangebied.

#### Ontwikkeling Intensieve veehouderij

Op 2 maart 2012 hebben Provinciale Staten besloten de reconstructieplannen in te trekken. Bij het besluit tot intrekking van de reconstructie- en gebiedsplannen is bepaald dat de intrekking van de integrale zoneringsplannen pas op een later tijdstip in werking treedt. Dit betekent dat de integrale zoneringsplannen nog van kracht is. Pas bij de intrekking van de Reconstructiewet concentratiegebieden zal ook de intrekking van de integrale zoneringsplannen geëffectueerd worden.

De gemeente Veldhoven valt binnen het Reconstructieplan Boven Dommel. Kern van dit plan vormt de integrale zoneringsplannen die het buitengebied in drie zones verdeelt:

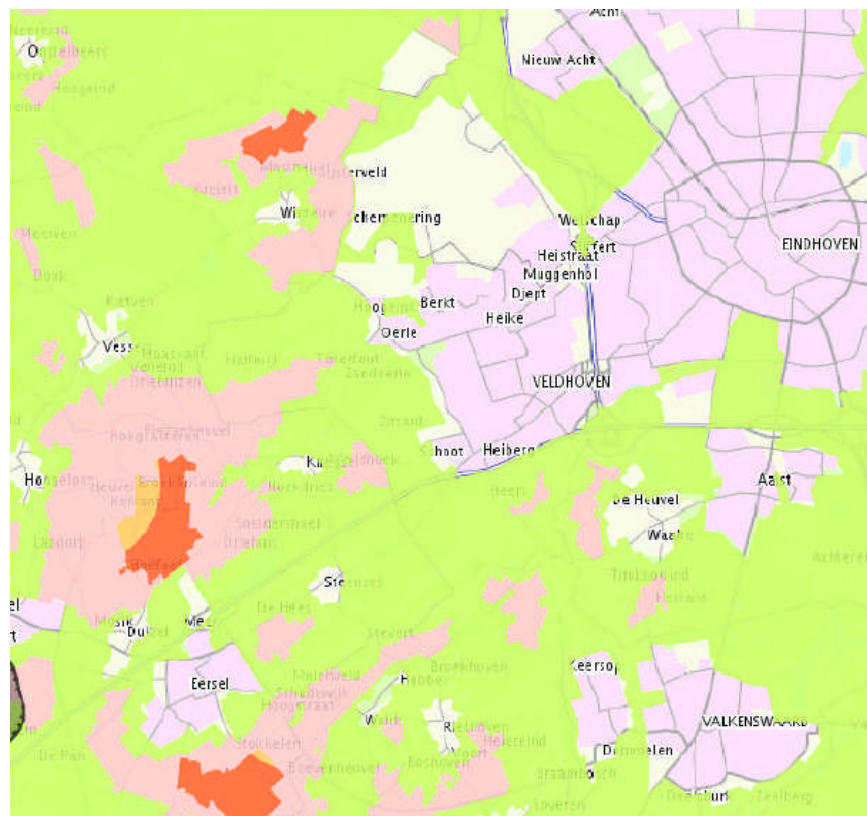
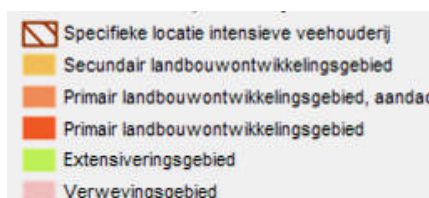
- landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw);
- verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen) en;
- extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

De kernrandzone van Veldhoven behoort tot het extensiveringsgebied. Dit betekent dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderijen zeer beperkt zijn. Het beleid voor intensieve veehouderijen is tevens vertaald in de Verordening Ruimte. In de gemeente Veldhoven is geen (Primair) Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) gesitueerd.

Voor het extensiveringsgebied geldt dat:

- nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar een intensieve veehouderij is niet toegestaan;
- er sprake is van het 'slot op de muur' door het uitsluiten van vergroting van bestaande oppervlakten bebouwing ten dienste van een intensieve veehouderij;

- er 1 bouwlaag voor het houden van dieren mag worden gebruikt, met uitzondering van voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar 2 bouwlagen mogen worden gebruikt;
- vormverandering wordt uitgesloten.



*Uitsnede kaart ontwikkeling intensieve veehouderij*

### Cultuurhistorie

In de Verordening Ruimte heeft de provincie gebieden aangeduid met cultuurhistorische waarden. Voor de kernrandzone van de gemeente Veldhoven geldt dat er een cultuurhistorisch vlak is weergegeven op de verbeelding. Voor het cultuurhistorische vlak geldt dat er geen ontwikkelingen mogen plaats vinden die de waarden en kenmerken van het gebied aantasten, zie verder paragraaf 6.2.

### Niet-agrarische ontwikkelingen

In de Verordening ruimte zijn tevens algemene regels opgenomen met betrekking tot een aantal niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn erop gericht om een kader te geven voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbij de gemeente haar eigen ruimtelijke afweging kan maken. Algemeen uitgangspunt is dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande bebouwing.

### Ruimtelijke kwaliteit

Wanneer ontwikkelingen in het buitengebied of de kernrandzone plaatsvinden wordt op basis van de Verordening Ruimte een

kwaleitsverbetering van het landschap vereist. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen, als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze investering kan verder gaan dan een landschappelijke inpassing.

In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing en/of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarin dan ook geen grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. In het plan worden wel een aantal meer reguliere, beperkte ontwikkelingsmogelijkheden geboden (waaronder ontplooiing van nevenactiviteiten, vormverandering en/of vergroting van het agrarisch bouwvlak, functieverandering bij agrarische bedrijfsbeëindiging). In het bestemmingsplan zijn voor dergelijke beperkte ontwikkelingsmogelijkheden extra ruimtelijke kwaliteitscriteria als randvoorwaarden voor de binnenplanse wijziging opgenomen. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen voldaan moet worden aan kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen hebben betrekking op de landschappelijke inpassing, de verkaveling, zuinig ruimtegebruik, ontstening (sloop overtollige bebouwing) en de hoogte, massa en aard van de bebouwing.

#### *Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij*

Op 22 maart 2013 heeft een statendebat plaats gevonden over de toekomst van de veehouderij. Provinciale Staten heeft hierin een aantal besluiten genomen in het kader van de transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020. Deze besluiten zijn gebaseerd op de eveneens op die dag vastgestelde denklijn "ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd". Vooruitlopend op een aantal nog uit te werken maatregelen en regelingen in de in de Verordening ruimte is besloten een aantal wijzigingen ten opzichte van de Vr 2012 nu reeds door te voeren. Hiertoe is de Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij vastgesteld. Alle bestemmingsplannen, die na 1 juli 2013 worden vastgesteld, dienen de beleidsaanpassingen van deze Wijziging door te vertalen. De beleidsaanpassing betreft twee aspecten.

Op de eerste plaats is wordt de uitbreidingsruimte van grondgebonden veehouderijbedrijven evenals voor de intensieve veehouderijbedrijven beperkt tot maximale 1,5 ha. Oprichting van voerplaten kan echter ook aansluitend aan het agrarisch bouwvlak plaatsvinden, mits oprichting noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Aan uitbreiding van

grondgebonden agrarische bedrijven, zonder vee (bijvoorbeeld akkerbouwbedrijven) is geen beperking gesteld.

Bovendien heeft Gedeputeerde Staten besloten dat er een Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) zal worden opgesteld. Uitbreiding van bebouwing of bouwblok is alleen mogelijk als de veehouder voldoende punten op deze BZV scoort. De BZV betreft een puntensysteem voor drie hoofdthema's: volksgezondheid, dierenwelzijn en –gezondheid en fysieke leefomgeving. Naarmate een bedrijf zorgvuldiger werkt scoort het meer punten. Dit dient evenwel eerst nog nader beleidsmatig uitgewerkt te worden en zal vervolgens in de beleidsrijke actualisatie van de momenteel in voorbereiding zijnde Verordening ruimte (Vr 2014) worden geborgd.

Daarnaast was besloten om de bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen met een jaar te verlengen, tot 1 juni 2014. Met de vaststelling van de Wijziging Verordening ruimte 2012, intrekking artikel 9.6 is de bouwstop voor geiten- en schapenhouderij bedrijven evenwel op 1 november 2013 in zijn geheel ingetrokken, voorsortierend op de nieuwe regels voor alle veehouderij bedrijven, zoals zullen worden opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

*In het bestemmingsplan zijn bovenstaande beleidsregels uit de wijziging van de Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij overeenkomstig overgenomen. Overigens bevinden zich in het plangebied geen geiten- en of schapenhouderijen.*

#### *(Ontwerp)verordening ruimte 2014*

Naar aanleiding van de ingezette provinciale beleidskoerswijziging met betrekking tot de toekomstige veehouderij is naast een partiele herziening van de Structuurvisie tevens een actualisatie van de Verordening in voorbereiding.

De voorgestane wijziging van de Verordening is gericht op een betere toegankelijkheid en bruikbaarheid van de Verordening alsmede het aansluiten op besluiten die reeds zijn genomen in het nieuw natuur- en landbouwbeleid.

### **3.3. Regionaal beleid**

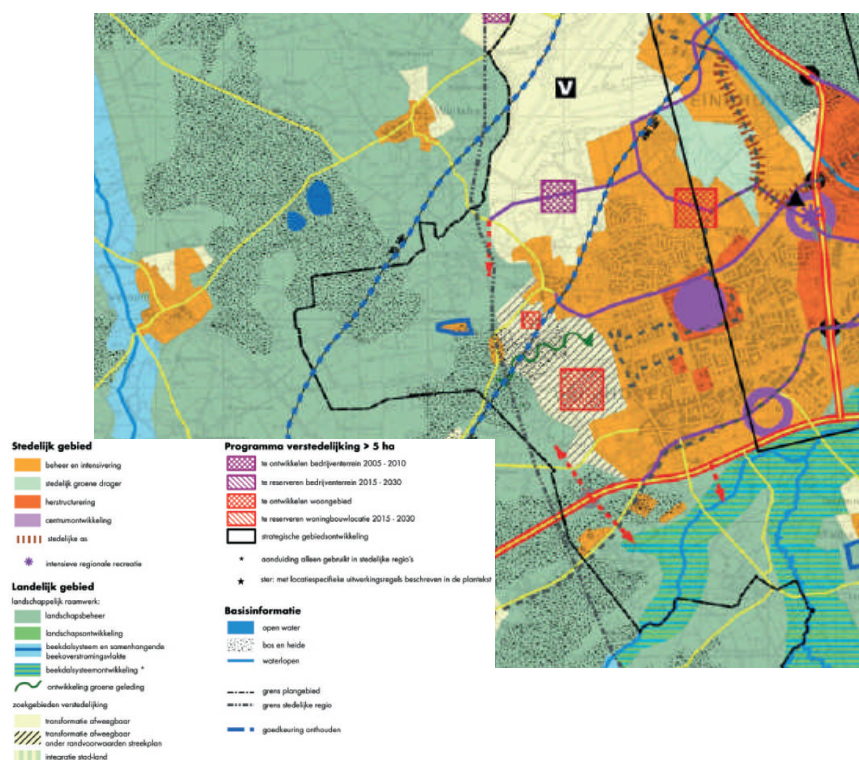
#### *Uitwerkingsplan/ Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant*

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 dekzandwellingen, 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 de uitsnede van de kaart. Daarnaast zijn de infrastructuur en het landgebruik geïnterpreteerd 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 kaart Regionaal Structuurplan*

### 3.4. Gemeentelijk beleid

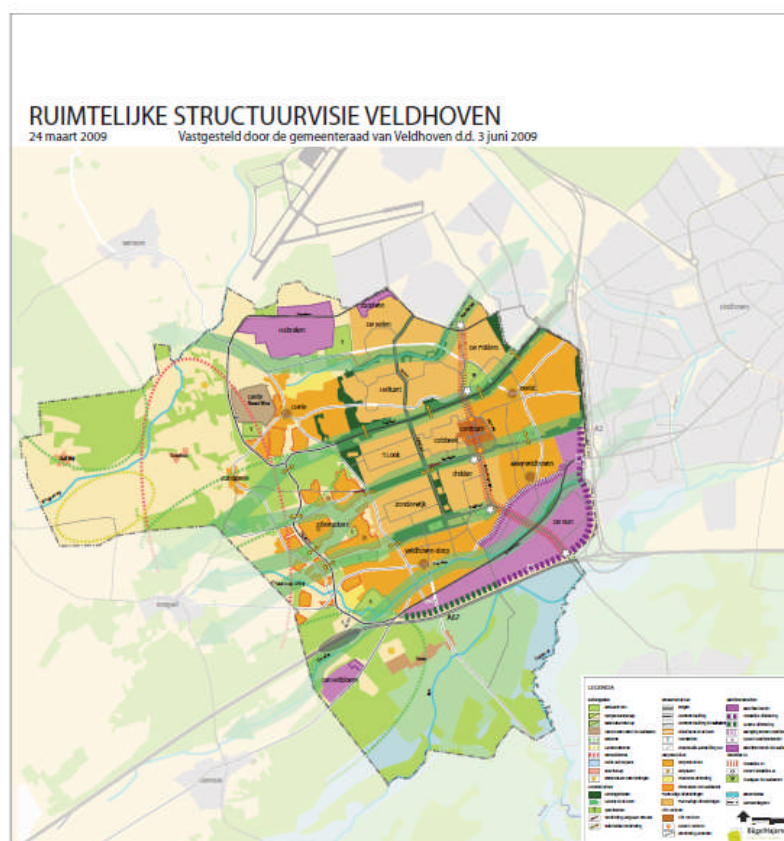
#### *Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven*

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 plangebied is voor een gedeelte gelegen in de uitbreidingslocatie Zilverackers, (zie ook Structuurvisie Zilverackers). De gemeente is nog steeds voornemens om deze geplande woningbouw op termijn ook in het plangebied te realiseren. Naar verwachting is dat de komende planperiode nog niet aan de orde en wordt voor betreffende gronden een conserverende bestemming neergelegd, mede gelet op het bepaalde in de Wro. In voorkomend geval zal hiervoor een nieuw bestemmingsplan dienen te worden opgesteld.



De kaart behorende bij de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De kernrandzone ligt in het kempenlandschap, dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwisseling 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 buitengebied gelegen.

De ontwikkelingen in de kernrandzone 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 en de kernrandzone 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.

#### *Nota Cultuurhistorische Waarden 2012*

De nota is op 18 december 2012 door de raad vastgesteld. In deze nota wordt het beleid ten aanzien van cultuurhistorie voor de gemeente Veldhoven beschreven. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifiek regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld.

Hier toe dient in de bestemmingsplannen een beschermingsregeling te worden opgenomen voor de elementen, die zijn opgenomen op de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart.

Een vijftal elementen binnen het plangebied zijn opgenomen op deze gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart. Dit betreft:

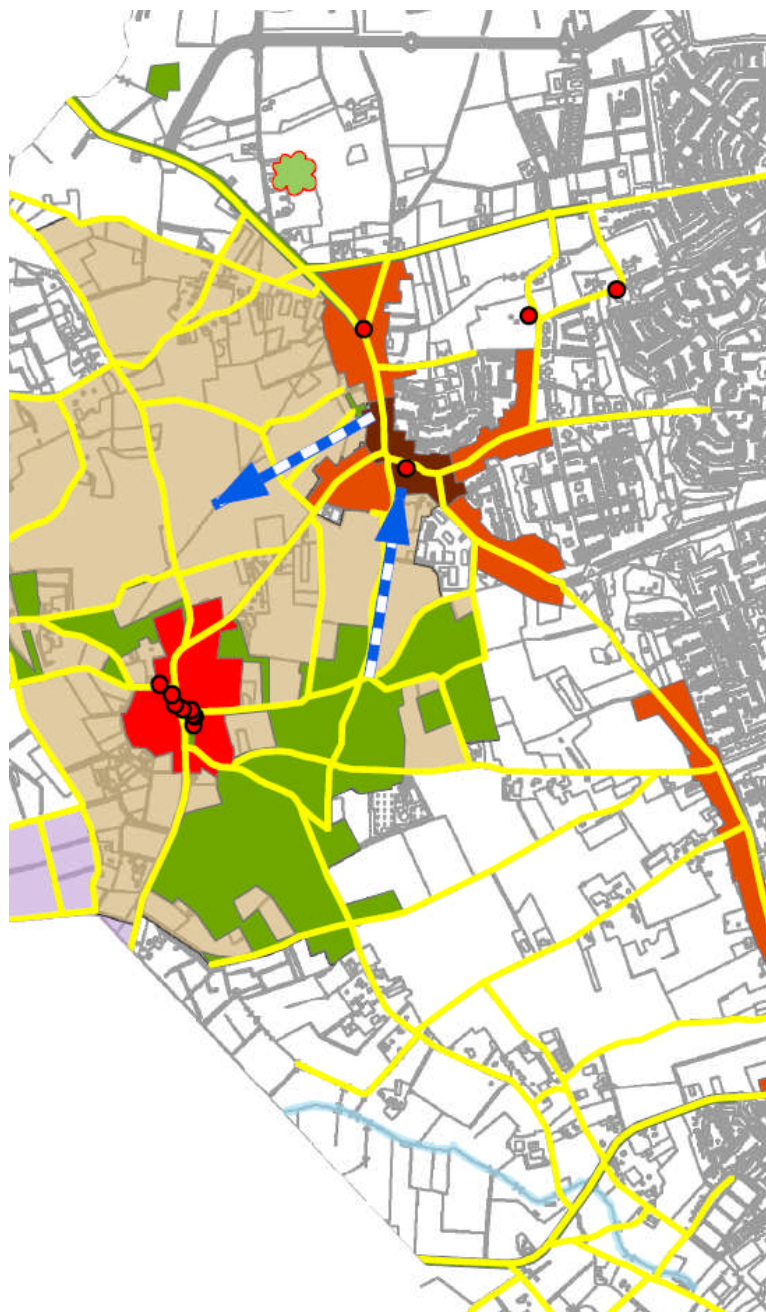
- 1) Het noordwestelijk gedeelte van het plangebied, rondom het Hoogeind maakt onderdeel uit van een historisch akkercomplex;
- 2) De bosgebieden in het midden van het plangebied, rondom de Eindhovense Baan zijn aangeduid als historisch groen;
- 3) In het noorden van het plangebied, ter hoogte van de Scherpenering, is een boom als Monumentale boom aangewezen;

- 4) diverse wegen en paden in het plangebied maken onderdeel uit van het historisch wegenpatroon;
- 5) de Poelenloop of Bruggenloop is aangeduid als historische watergang.

In het bestemmingsplan is voor bovenstaande elementen zonnig een beschermingsregeling opgenomen, zie paragraaf 6.2.

### Gemeente Veldhoven Cultuurhistorische waarden: elementen en structuren

- Rijksmonumenten
- Monumentale bomen
- Zichtlijnen
- Wegen en paden (verhard en onverhard)
- Historische kern\*
- Historisch lint\*
- Historisch dorp\*
- Historisch groen
- Akkers
- Beekdalen
- Jonge heideontginning
- Water
- Molenbiotoop

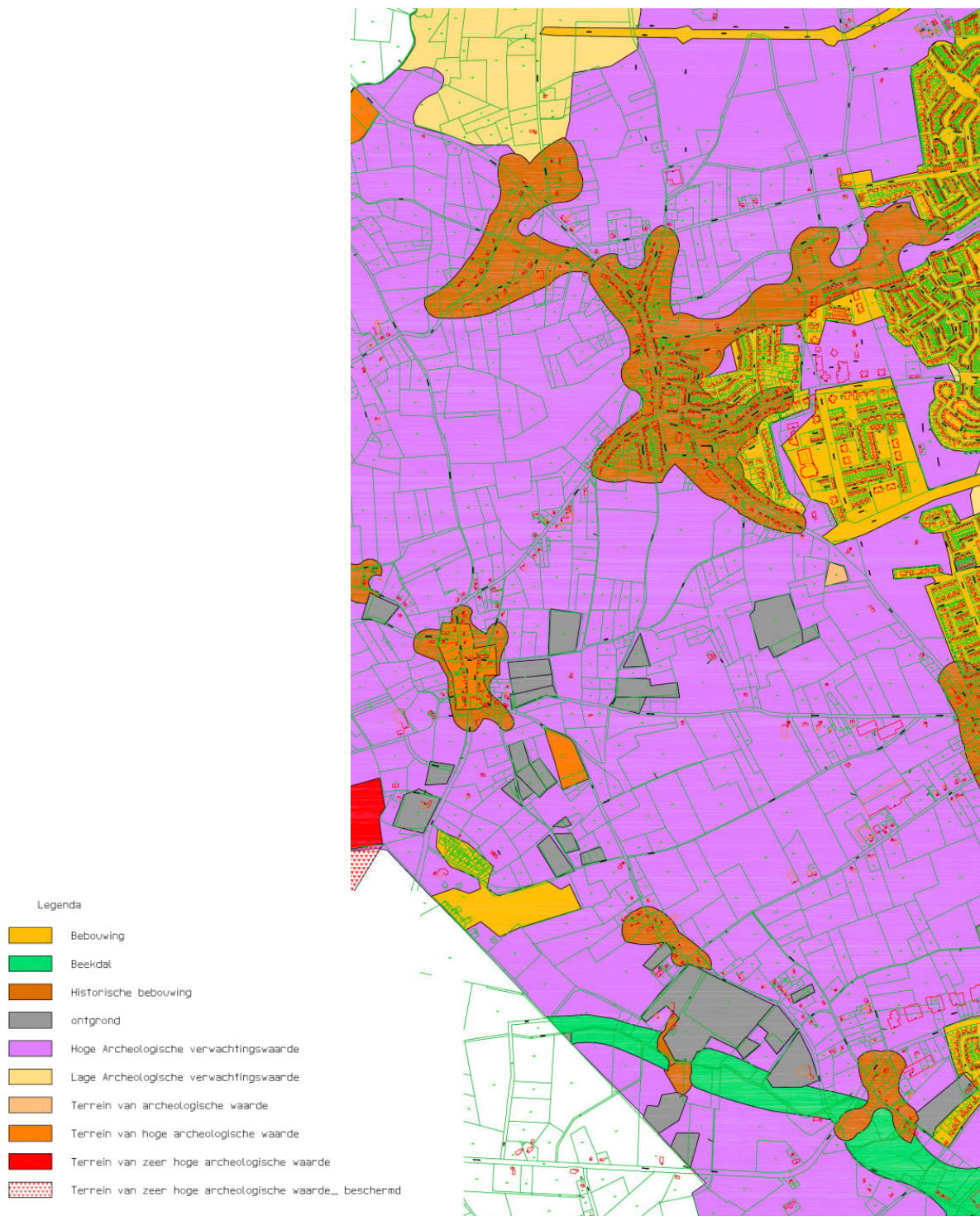


*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart*



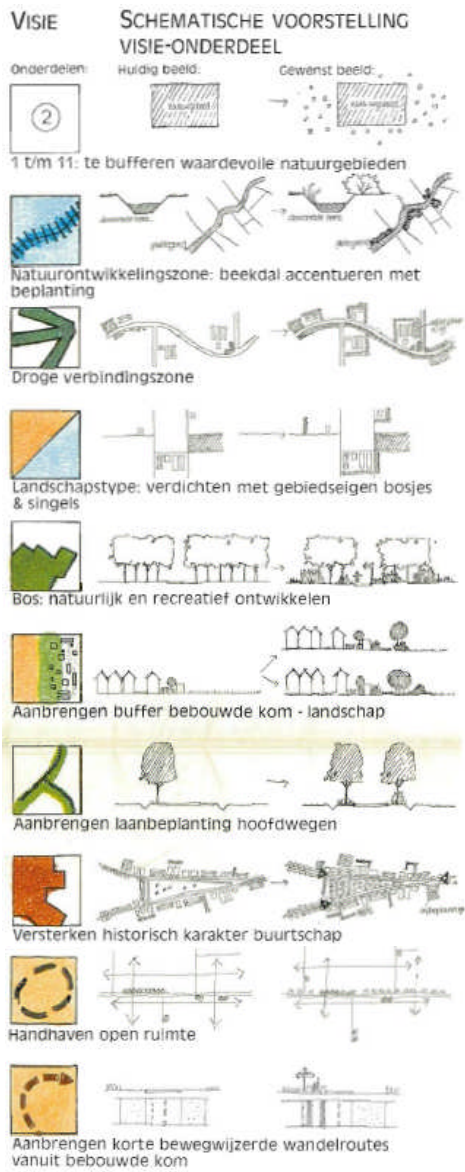
### *Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven*

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.



*Uitsnede gemeentelijke beleidskaart Archeologie*

Landschapsbeleidsplan Veldhoven



Uitsnede landschapsbeleidsplan

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 verbindingzones;
- 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 heeft eind 2009 een groenbeleidsplan vastgesteld. 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, 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.

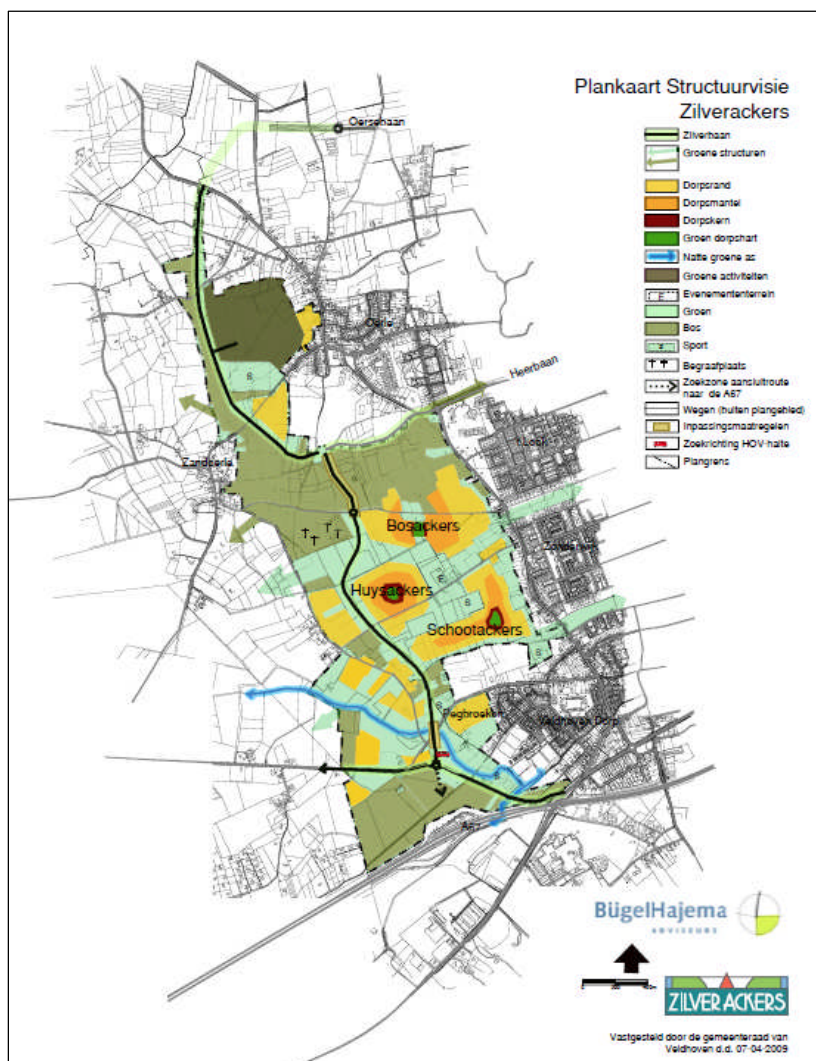
Het groen en de bomen krijgen zo de mogelijkheid uit te groeien tot beeldbepalende en mogelijk monumentale status. Daarnaast kan vanuit de groenstructuur ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen. De groenobjecten die niet als duurzame groenstructuren worden aangemerkt, zijn vaak wel van belang voor 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 zonering en begroting vastgelegd.

### Structuurvisie Zilverackers

De gemeente Veldhoven gaat ten westen van Veldhoven een nieuwe woningbouwlocatie "Zilverackers" ontwikkelen. Er wordt uitgegaan van de bouw van circa 2.700 woningen tot aan 2030. Mede ter ontsluiting van Zilverackers is een nieuwe ontsluitingsweg (de Zilverbaan) gewenst. Deze weg heeft tevens een belangrijke functie ter ontsluiting van bestaande wijken. De wijk zal worden ontwikkeld in een groene setting om het contact met het omliggende landschap te behouden.



Plankaart van Structuurvisie Zilverackers

Uitgangspunt is om de ontwikkeling zo goed mogelijk in te passen in het karakteristieke Kempenlandschap. Zilverackers wordt op basis van de landschappelijke en cultuurhistorische onderleggers, opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met elk een eigen identiteit. Op de volgende pagina is de plankaart van de structuurvisie opgenomen.

De woningbouwlocatie Zilverackers zal gefaseerd gerealiseerd gaan worden. De geplande ontwikkelingen in het kader van de Zilverackers met betrekking tot onderhavig plangebied (grotendeels ten westen van de nieuwe ontsluitingsweg) zullen niet op korte termijn gerealiseerd gaan worden. In voorliggend plan zijn eventuele woningbouwontwikkelingen met betrekking tot Zilverackers niet opgenomen. De betreffende gronden worden conserverend bestemd in verband met het bepaalde in de Wro. Voor de realisatie van (onderdelen) van woningbouwlocatie Zilverackers zullen te zijner tijd zonodig separate planologische procedures worden gevolgd.

#### *Gebiedsvisie Zilverackers*

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers vastgesteld. Deze gebiedsvisie geeft een indicatie van de invulling van het landschap rondom de nieuw te ontwikkelen dorpen in de westrand van de gemeente. De visie beschrijft de randvoorwaarden die voortkomen uit beleid en wettelijke kaders, en daarnaast het raamwerk en de mogelijke gedetailleerde invulling van het toekomstig landschap van het gebied Zilverackers.

De visie geeft inzicht in nieuwe bosgebieden, versterking van natuurzones en kwaliteitsverbetering van het landschap door toevoeging van houtwallen en de herinrichting van het beekdal.

De hoofdindeling is gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van het landschap en de ontstaansgeschiedenis hiervan. De indeling is een abstracte weergave van de structuur die het landschap in de toekomst kenmerkt. De verschillende landschapstypen die de basis vormen van de gebiedsvisie zijn:

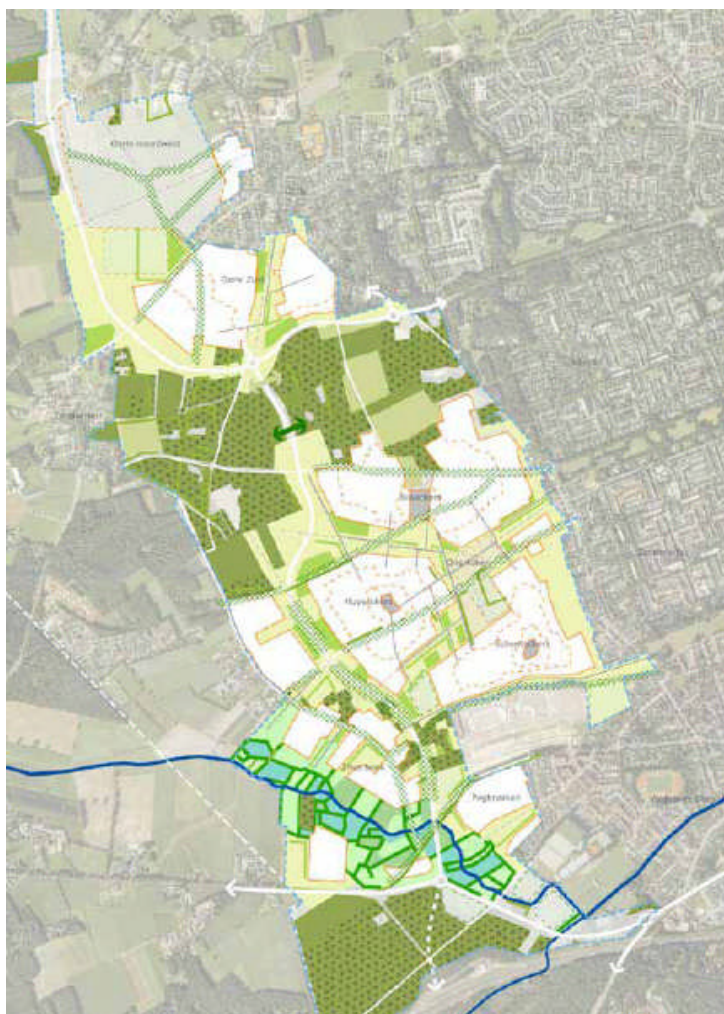
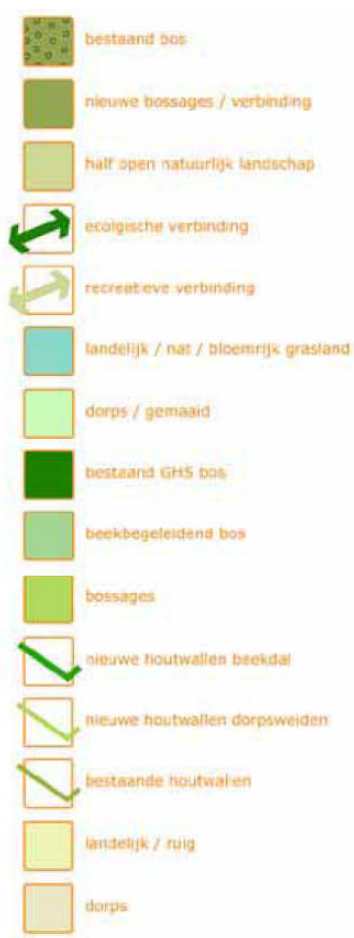
- De bossen (Oerlesche bossen en het Oeyenbosch);
- Het natuurlijke beekdal;
- De dorpsweiden (het gebied rondom de drie dorpen en Oerle Zuid en Oerle Noord-west).

#### Natuurlijk beekdal

Het beekdal wordt herkenbaar en beleefbaar gemaakt. De natuurlijke en recreatieve potentie van het beekdal wordt optimaal benut. In de toekomst zal het gebied van Zilverackers vernatten en wordt de

kleinschalige coulissenstructuur, die het oorspronkelijke beekdal kenmerkte, teruggebracht.

Streven is om het beekdallandschap, in aansluiting op het oorspronkelijke karakter van de beek, op te waarderen tot een ecologische en landschappelijk waardevol gebied, met moerasvegetatie, plas-dras gebieden en hoogteverschillen in het landschap.



*Uitsnede visie*

### Bossen

De verschillende dorpen worden van elkaar gescheiden door de bestaande bosgebieden, die worden versterkt tot robuuste eenheden en verbindingen die tussen de bosgebieden in noord - zuid richting worden gecreëerd.

Het bosgebied zal naast een natuurlijke en ecologische waarde tevens een recreatieve waarde krijgen.

### Dorpsweiden

In het gebied rondom de dorpen staan lange zichten over open weiden centraal. Om aan te sluiten bij het huidige landschappelijke beeld rond Kempendorpen wordt uitgegaan van een coulissenlandschap met verre doorzichten over de diagonale richting het bosgebied, het beekdal en het groene hart.

### *Landschapsplan Zilverackers*

Het landschapsplan Zilverackers is een nadere, specifieke invulling van het groenprogramma uit de gebiedsvisie. Het geeft inzicht in de invulling van het toekomstig landschap van de totale woningbouwlocatie Zilverackers.

Het landschapsplan is te gebruiken als basis bij het opstellen van (groen)inrichtingsplannen. Tevens geeft het landschapsplan informatie over groen, natuur en landschap voor toekomstig op te stellen bestemmingsplannen en ontheffingsaanvragen in het kader van de flora- en faunawet in het plangebied Zilverackers.

### Maatregelen landschap en natuur

Maatregelen landschap en natuur voor het gehele plangebied zijn:

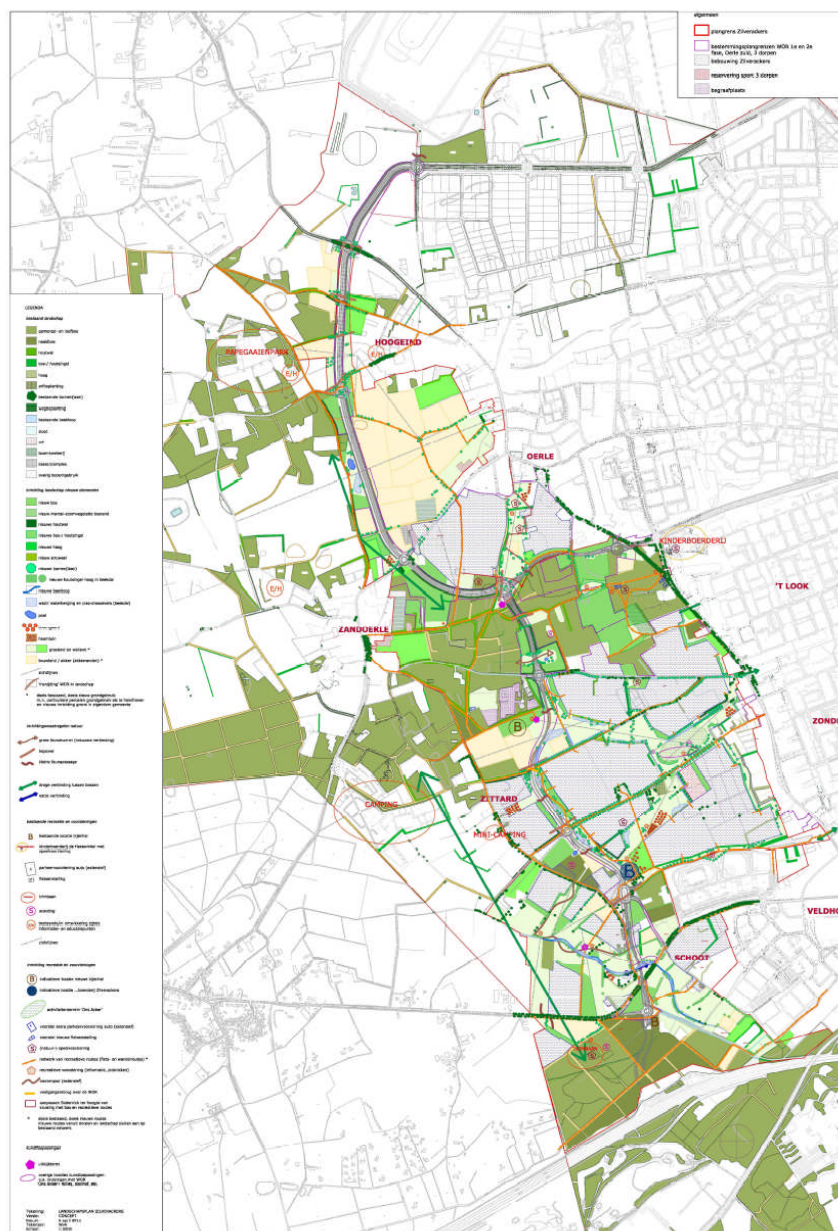
- versterken landschap en structuren en aanleg verbindingen door aanleg bos, landschapselementen, akkers, grasland en water;
- behoud, inpassing en herstel waardevolle landschapselementen;
- zichtlijnen;
- mitigerende (verzachtende) maatregelen voor flora en fauna.

In het coulisselandschap komen nieuwe houtwallen, op plaatsen waar houtwallen zijn verdwenen in de loop van de tijd. In dit halfopen landschap zijn houtwallen en houtsingels, bosjes en bomen, afgewisseld met kleine graslanden en akkers te zien.

Het bosgebied wordt versterkt door:

- aanplant bos en bosranden;
- aanleggen groene verbindingen tussen bosgebieden, stepping stones;
- aanleg ontsnipperingsmaatregelen westelijke ontsluitingsroute;
- kwaliteitsimpuls geven aan bestaand bos door renovatie houtwallen, bosrandbeheer en omvormen monotoon bos;
- bos- en natuurcompensatie van de EHS aansluitend aan de bestaande Oerlesche en Zandoerlesche bossen.

Om ervaring van de beek de Poelenloop en het beekdallandschap te versterken, komen er passende landschapselementen, zoals houtsingels loodrecht op de beek, bomen (solitair en in groepen) en beekdalbosjes.



Uitsnede landschapsplan

### 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.

#### *Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven*

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Echter niet alleen het vluchten, maar ook de bereikbaarheid voor de hulpdiensten is van grootste belang. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd.

Het introduceren van de beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten. De Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven. Brandweer Veldhoven heeft deze handleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de 'Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven'. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven. Deze regels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven.



## 4. GEBIEDSBESTEMMINGEN

### 4.1. Algemeen

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied met open weilanden en verspreide clusters kleinschalige bebouwing aan bebouwingslinten. Het zuidelijk gedeelte heeft een wat meer open karakter vanwege de situering van het beekdal van de Poelenloop. Het middengedeelte van het plangebied bestaat uit een boscomplex met enkele burgerwoningen en een begraafplaats.

Door de toekomstige stedelijke ontwikkelingen als gevolg van de gefaseerde realisering van de Zilverackers tezamen met de nieuwe ontsluitingsweg zal het karakter van het plangebied veranderen naar een tuin- en parkgebied. Het is wenselijk de nog bestaande openheid in het gebied zoveel mogelijk te handhaven en de bebouwing haar kleinschalige karakter te laten behouden. Daarnaast dient het bestaande bosgebied te worden beschermd en versterkt.

### 4.2. Agrarisch – kernrand

Het merendeel van de gronden in het plangebied is nog in regulier agrarisch gebruik en bevat geen specifiek te beschermen waarden. Betreffende gronden zijn voorzien van de gebiedsbestemming **Agrarisch - kernrand**.

Aangezien eventueel toekomstige woningbouwontwikkelingen in het kader van de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie Zilverackers op korte termijn niet zijn te verwachten is het beleid in dit gebied primair gericht op het conserveren van de huidige geldende bestemming. Ter plaatse wordt het bestaande agrarisch grondgebruik gefaciliteerd, maar er wordt tevens ruimte geboden voor plattelandsontwikkeling in de vorm van (agrarische) nevenactiviteiten, recreatie en nieuwe economische dragers.

### 4.3. Bos en natuur

De bestaande multifunctionele bosgebieden en houtopstanden, zijn bestemd als **Bos**. De meeste gebieden maken onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Percelen, die buiten de EHS zijn gelegen, maar feitelijk wel als bos zijn ingericht en in het huidige plan als bosgebied waren aangeduid hebben eveneens een bestemming Bos gekregen. Naast de bescherming van de natuurwaarden vormt in deze gebieden recreatief medegebruik een ondergeschikte nevenfunctie, waaronder een parkeerterrein.

Daarnaast zijn een aantal percelen in het noordelijk deel van het plangebied bestemd als Natuur. De gronden maken geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft echter ontwikkelde dan wel nader te ontwikkelen en in te richten natuurgebieden als gevolg van wettelijke verplichte noodzakelijke compensatie ten behoeve van gerealiseerde stedelijke ontwikkelingen elders in Veldhoven. Het beleid binnen deze bestemming is zoveel mogelijk gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden.

#### **4.4. Integrale zonering intensieve veehouderij**

In de provinciale Verordening ruimte zijn afzonderlijk specifieke regels opgenomen voor de intensieve veehouderij, die in dit bestemmingsplan overeenkomstig dienen te worden doorvertaald. Deze beleidsregels zijn gekoppeld aan de integrale zonering intensieve veehouderij uit het reconstructieplan Boven Dommel, waarin extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden zijn onderscheiden. Betreffende zonering is overeenkomstig op de verbeelding opgenomen.

Vrijwel het gehele plangebied is aangeduid als extensiveringsgebied. Op agrarische bedrijfslocaties die zijn gelegen in extensiveringsgebied is uitbreiding van en omschakeling naar een intensieve veehouderij niet toegestaan.

## 5. BESTEMMINGSREGELING FUNCTIES

### 5.1. Agrarisch

#### *Toekenning bouwvlakken*

Agrarische bouwvlakken zijn in principe toegekend indien in het huidige geldend plan reeds sprake was van een agrarisch bouwvlak en het bedrijf nog in werking is. Bij de toekenning van een agrarisch bouwvlak is uitgegaan van de bedrijven met een milieuvergunning of een -melding.

Indien op een locatie geen sprake meer is van een reëel bedrijf, dan is het agrarisch bouwvlak omgezet in een woonbestemming.

#### *Omvang bouwvlakken*

De vorm en ligging van het toegekende bouwvlak vormen individueel maatwerk. Alle agrarische bebouwing, inclusief de bedrijfswoning, maar ook de kuilvoerplaten, silo's, erfverharding en erfbeplanting dienen binnen het agrarisch bouwvlak opgenomen te zijn. Op basis van het vigerend bouwvlak (bestemmingsplan, wijzigingsplan of andere ruimtelijke procedure), de feitelijke situatie (te bepalen aan de hand van luchtfoto's en veldinventarisatie), eigendom, kadastrale ondergrond en rekening houdend met de bestaande waarden en functies in de omgeving zijn de grenzen van het nieuwe bouwvlak op maat bepaald.

Binnen het plangebied komen vijf agrarische bedrijven voor, te weten een tuinbouwbedrijf, een tweetal grondgebonden agrarisch bedrijf, een paardenhouderij en één intensieve veehouderij.

#### *Vormverandering/ Uitbreiding bouwvlak*

Via wijziging kan voor grondgebonden agrarische bedrijven waar geen vee wordt gehouden vormverandering c.q. vergroting van het agrarisch bouwvlak worden toegestaan tot maximaal 2,5 ha, mits de noodzaak hiertoe kan worden aangetoond en voldaan wordt aan landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen, waaronder een adequate landschappelijke inpassing.

Voor grondgebonden agrarische bedrijven waar wel vee wordt gehouden (waaronder ook de paardenhouderij) kan via wijziging een vormverandering c.q. vergroting van het agrarische bouwvlak tot 1,5 ha worden toegestaan. Daarnaast kunnen aanvullend hierop via een wijziging nieuwe ruwvoedervoorzieningen ook aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en niet met een reguliere bouwvlakvergroting binnen het bouwvlak van maximaal 1,5 ha gerealiseerd kan worden.

Uitbreiding en vormverandering van het bouwvlak van de intensieve veehouderij kan, vanwege de situering in extensiveringsgebied, conform het huidige provinciaal beleid niet worden toegestaan.

#### *Uitbreiding bebouwing*

Uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing binnen het toegekende agrarisch bouwvlak is in beginsel rechtstreeks toegestaan. Uitzondering betreft oprichting van bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied. Naar aanleiding van het maatschappelijk debat is de regelgeving voor intensieve veehouderij in de Verordening ruimte aangescherpt. Hierdoor is uitbreiding van bebouwing (peildatum 1 oktober 2010) van een intensieve veehouderij in extensiveringsgebied niet meer toegestaan, ook niet binnen het bouwvlak. Dit betreft ook uitbreiding ten behoeve van bv verharding of een sleufsilosilo.

In het plangebied is één intensieve veehouderij gesitueerd, die is gelegen in extensiveringsgebied. In het bestemmingsplan is een verbale regeling opgenomen, waarin oprichting van nieuwe bebouwing ten behoeve van een intensieve veehouderij hier niet is toegestaan.

#### Max 1 bouwlaag

Daarnaast geldt overeenkomstig de Verordening dat binnen gebouwen maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt voor intensieve veehouderij, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

#### *Nieuwvestiging*

Nieuwvestiging (vestiging op een geheel nieuwe locatie, waar voorheen geen agrarische bebouwing was toegestaan en geen bestemmingsvlak/bouwvlak is gelegen) van een agrarisch bedrijf wordt in het plangebied niet toegestaan. Ook indien sprake is van verplaatsing van een agrarisch bedrijf binnen de gemeente naar een geheel nieuwe locatie, zal hiervoor een afzonderlijke ro-procedure gevolgd worden.

#### *Omschakeling*

##### Omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf

Omschakeling van de intensieve veehouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is rechtstreeks toegestaan.

Omschakeling van de intensieve veehouderij danwel een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij kan via wijziging worden toegestaan

Omschakeling van een paardenhouderij naar een grondgebonden agrarisch bedrijf kan via wijziging worden toegestaan.

#### Omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Omschakeling van een paardenhouderij of grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf, waaronder een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf is conform provinciaal beleid niet toegestaan.

Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een glastuinbouwbedrijf is conform provinciaal beleid niet toegestaan.

#### *Paardenhouderij*

De paardenhouderijen zijn conform de bestemmingsplansystematiek van bestemmingsplan Buitengebied 2009 specifiek bestemd als Agrarisch-Paardenhouderij. Inhoudelijk is ook bij de regeling uit het buitengebied aangesloten. Deze bestemming voorziet in het bedrijfsmatig stallen en africhten van paarden. De uitbreidingsmogelijkheden zijn echter beperkt.

Paardenhouderijen kunnen niet eenduidig als agrarisch bedrijf worden beschouwd. Voor de uitwerking van een vestigingsbeleid voor de paardenhouderij is aangesloten bij het beleid zoals opgesteld door de VNG in samenwerking met de Sectorraad Paarden. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in *productiegerichte* paardenhouderijen en in *gebruiksgerichte* (of publieksgerichte) paardenhouderijen (met verkeersaantrekkende werking), zoals maneges en paardenpensions.

Uitgegaan wordt van een bedrijfsmatige paardenhouderij wanneer meer dan 8 paarden worden gehouden. Daaronder wordt gesproken van hobbymatig gebruik.

Productiegerichte paardenhouderijen (zoals paarden(op-)fokkerij), worden beschouwd als een bijzondere vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

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.

#### *Bebouwing buiten bouwvlak*

Bestaande, legaal gebouwde agrarische opstallen zijn met een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur' op de verbeelding opgenomen. Het bestaande gebouw in de vorm van een veldschuur, landbouwschuur en/of berging mag in de bestaande maatvoering gehandhaafd en herbouwd worden.

Voor de gebouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - agrarische bijgebouwen' geldt dat de gebouwen in de vorm van een

agrarisch bijgebouw ter plaatse mogen worden gehandhaafd in de bestaande maatvoering; herbouw is evenwel niet toegestaan.

#### *Teeltondersteunende voorzieningen*

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV's) zijn voorzieningen die worden toegepast om de teelt van groente, fruit, bomen of potplanten te bevorderen en beschermen, zoals tunnel- en boogkassen, containerteelt op een verharde ondergrond danwel anti-worteldoek, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen en regenkapen.

Vanwege de relatief grote ruimtelijke uitstraling, de duurzaamheid van de voorziening en het ontbreken van een directe relatie met het grondgebruik mogen *permanente* voorzieningen (stellingen, regenkapen, schaduwhallen, containervelden) alsmede teeltondersteunende kassen (tot max. 5.000 m<sup>2</sup>) uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

*Tijdelijke* voorzieningen (folies, hagelnetten, acryldoek, blaastunnels en dergelijke) betreffen voorzieningen die op dezelfde locatie worden gebruikt zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Aangezien de ruimtelijke impact van dergelijke voorzieningen minder groot wordt geacht kan oprichting van deze voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak toegestaan via afwijking worden toegestaan tot een maximale hoogte van 4 meter en een omvang van 2,0 ha indien de teelt dit vereist.

#### *Bedrijfswoning*

Uitgangspunt is dat alle volwaardige agrarische bedrijven recht hebben op één bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoningen worden dan ook positief bestemd. Nieuwe (2<sup>e</sup>) bedrijfswoningen worden niet toegestaan.

Voor bedrijfswoningen (agrarisch en niet-agrarisch) geldt een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>, conform het huidige bestemmingsplan, tenzij de woning bij vaststelling van dit bestemmingsplan al een grotere omvang heeft. In dat geval geldt deze inhoud als maximale inhoud.

De toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt (evenals bij burgerwoningen) 150 m<sup>2</sup>.

#### *Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders*

Bij agrarische bedrijven worden mogelijkheden geboden voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering. De gemeente wil deze huisvesting toelaten ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering.



In dit bestemmingsplan wordt de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten via een binnenplanse afwijking gefaciliteerd conform het bestemmingsplan buitengebied onder de voorwaarden dat:

- huisvesting van werknemers noodzakelijk is vanwege een seizoensgebonden arbeidsbehoefte;
- Het huisvesting van tijdelijke werknemers betreft;
- het huisvesting betreft ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- Huisvesting kan zowel worden toegestaan in een aanwezig bedrijfsgebouw als een tijdelijke woonunits of een stacaravan;
- Huisvesting bedraagt maximaal 6 maanden;
- De maximaal toegestane vloeroppervlakte bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> per persoon bedragen;
- Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

#### *Nevenactiviteiten*

In het kader van plattelandsontwikkeling kunnen verschillende neventakken toegelaten worden in bestaande bebouwing van agrarische bedrijven. Een neventak is een vorm van semi- of niet-agrarische bedrijvigheid, opslag (geen buitenopslag) of recreatie naast de agrarische hoofdfunctie, die een bijdrage kan leveren aan de sociaal economische positie van de agrariërs.

Nevenactiviteiten kunnen in beginsel in het gehele plangebied via afwijking worden toegestaan.

Dit betreft:

1. verbrede landbouw activiteiten (gericht op bewerking en waardevermeerdering van op het eigen bedrijf geproduceerde producten zoals een ambachtelijke ijs-/kaasmakerij);
2. recreatie;
3. zorg;
4. agrarisch verwante bedrijvigheid<sup>1</sup>
5. statische opslag;

Als randvoorwaarden gelden hiervoor onder meer dat:

- verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan;

---

<sup>1</sup> Dit betreft niet-agrarische bedrijven enerzijds gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven zoals loonwerkbedrijven en veetransportbedrijven en anderzijds gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven, die qua ruimtelijke uitstraling en aard van de functie aan het buitengebied gebonden zijn bijvoorbeeld: dierenasiels en hoveniersbedrijven.

- er mogen 3 trekkershutten per bouwvlak worden opgericht met een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>;
- bed&breakfast is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- een boerenterras is toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
- overige vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan tot 400 m<sup>2</sup>;
- er geldt een totaal toegestane oppervlakte aan nevenactiviteiten van maximaal 500 m<sup>2</sup> (uitgezonderd statische opslag hiervoor geldt een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>);
- ontplooiing van nevenactiviteiten mag niet leiden tot vergroting van het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsbebouwing.
- statische opslag is alleen toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen;
- bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- nevenactiviteiten dienen milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

Daarnaast wordt aan alle initiatieven een kwaliteitsverbetering met betrekking tot landschappelijke inpassing gekoppeld.

Nevenactiviteiten bij een agrarische onderneming groeien vaak uit tot hoofdactiviteit en worden vaak als zelfstandige activiteit voortgezet bij het stoppen van de agrarische bedrijfsvoering. In dit geval is een functieverandering met bijbehorende voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan noodzakelijk, zie hiervoor navolgende paragraaf.

#### *Hergebruik vrijkomende agrarische gebouwen – vab beleid*

Als gevolg van diverse ontwikkelingen in de landbouwsector komen veel agrarische bedrijfsgebouwen vrij. Beëindiging van het agrarisch gebruik kan leiden tot verloedering van (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Indien hergebruik samen gaat met sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing kan dit bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bovendien kan hergebruik een impuls leveren aan de versterking van de leefbaarheid op het platteland en kan het kapitaalvernietiging voorkomen.

In het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen teneinde verschillende vormen van functieverandering (wonen, recreatie, bedrijf) te faciliteren bij beëindiging van de bedrijfsmatige agrarische activiteiten bij de intensieve veehouderij of paardenhouderij bedrijven in de nabije toekomst danwel daar waar de bedrijfsmatige activiteiten recent of reeds langer geleden zijn beëindigd maar waar voormalige legale bedrijfsbebouwing nog wel aanwezig is en conform het feitelijk gebruik een woonbestemming is toegekend.

Hier dient dan tevens een kwaliteitsslag aan ten grondslag te liggen met betrekking tot het terugdringen van leegstaande bebouwing door sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en landschappelijke inpassing.

Bij functieverandering naar een bedrijf geldt als maximaal toegestane oppervlakte voor loonwerkbedrijven 1.250 m<sup>2</sup>, statische opslag 1000 m<sup>2</sup> en agrarisch verwante bedrijven (waaronder hoveniersbedrijf) 400 m<sup>2</sup>.

#### *Wro-zone wijzigingsgebied 2*

Ter plaatse van het perceel Hoogeind 37a is een voormalig agrarisch bedrijf gesitueerd. In het verleden (1990) is medewerking verleend aan het realiseren van de huidige woning Hoogeind 37 onder voorwaarde dat het pand Hoogeind 37a niet meer bewoond zou worden. Vanwege de ligging van het perceel in de 35 Ke geluidszonering van het vliegveld is het immers niet toegestaan om hier woningen toe te voegen. Het pand Hoogeind 37a wordt momenteel gebruikt voor hobby-matige opslag, dit is als zodanig in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het bestaande gebouw mag ter plaatse worden gehandhaafd en in de bestaande maatvoering worden herbouwd, mits de uiterlijke verschijningsvorm van het pand niet wordt aangetast.

Om de gemeentelijk gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse te kunnen faciliteren zijn daarnaast voor de locatie (op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 2') een tweetal specifieke wijzigingsbevoegdheden in het plan opgenomen om ter plaatse een kleinschalige recreatieve of maatschappelijke functie te kunnen starten danwel een oppervlakte van maximaal 195 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen terug te kunnen bouwen. Dan dient wel te worden voldaan aan een aantal randvoorwaarden waaronder met name een ruimtelijke kwaliteitsverbetering middels een goede landschappelijke inpassing en sloop van de bebouwing.

#### *Wro-zone wijzigingsgebied 3*

Ter plaatse van het perceel Hoogeind 33 is een agrarisch bedrijf gevestigd, dat plannen heeft om zich om te vormen tot een recreatieve bestemming met dagrecreatieve activiteiten en kleinschalige verblijfsrecreatie, waaronder bijvoorbeeld een doe-, speel- en spelvoorziening, het aanbieden van kinderfeesten, bed en breakfast, etc.

De gemeente staat niet onwelwillend tegenover de voorgenomen recreatieve ontwikkeling, maar deze is momenteel nog onvoldoende concreet uitgewerkt om hiervoor een rechtstreekse bestemming op te nemen. Voor deze locatie is ten behoeve van de voorgestane recreatieve ontwikkeling een specifieke wijzigingsbevoegdheid met nadere

randvoorwaarden opgenomen, op basis waarvan alsnog een recreatieve bestemming kan worden toegekend indien de uiteindelijke plannen nader zijn geconcretiseerd en uitgewerkt.

## 5.2. Wonen

Door het hergebruik van vrijgekomen boerderijen als woning is de woonfunctie in toenemende mate in het buitengebied aanwezig. Daarnaast is ook bewust een aantal nieuwe burgerwoningen in het buitengebied gebouwd.

De bestaande woningen zijn positief bestemd middels een bestemmingsvlak op basis van de huidige rechten alsmede de bestaande situatie, conform de actuele luchtfoto. Hierin zijn zowel voor- als achtertuin (indien aanwezig) in opgenomen. Daarbij wordt geen differentiatie van bouwzones (zone hoofdbouwen en zone bijgebouwen) gehanteerd.

De maximaal toegestane omvang van alle burgerwoningen bedraagt 650 m<sup>3</sup>. Bestaande woningen met een kleinere omvang kunnen bij recht worden uitgebreid tot 650 m<sup>3</sup>. Voor bestaande (legaal gebouwde) burgerwoningen, die nu reeds beschikken over een grotere inhoudsmaat dan 650 m<sup>3</sup> geldt de bestaande omvang als maximum. Een verdere uitbreiding is in beginsel niet toegestaan. Via een specifieke afwijkingsbevoegdheid kan vergroting van de woninginhoud tot maximaal 750 m<sup>3</sup> worden toegestaan, mits bestaande landschappelijke, natuurlijke, abiotische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast en er sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan en waarvan de realisering en instandhouding is zekergesteld.

Bij burgerwoningen bestaat de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen. Per woning kunnen maximaal 2 bijgebouwen worden toegestaan, met een maximaal toegestane oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> per vrijstaand bijgebouw. In totaal is er per woning dus 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, tenzij op de verbeelding een specifieke aanduiding is opgenomen met een grotere toegestane oppervlakte.

Via een sloopbonus regeling kan deze oppervlakte worden vergroot tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven (inclusief de reeds toegestane 150 m<sup>2</sup>). Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot maximaal 300 m<sup>2</sup> (inclusief de reeds toegestane 150 m<sup>2</sup>).

#### *Afhankelijke woonruimte*

Er is een groeiende zorgbehoefte in het kader van mantelzorg. Voor mantelzorg is het mogelijk om tijdelijk extra woonruimte te creëren. Dit mag echter niet leiden tot extra woningen in het buitengebied. Om die reden wil de gemeente deze extra woonruimte uitsluitend via een binnenplanse afwijking toestaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte, tijdelijke aard, een gebruiksoppervlak van maximaal 75 m<sup>2</sup> en er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omgeving.

#### *Aan huis verbonden beroep*

Bij een bedrijfswoning en burgerwoning is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep bij recht toegestaan tot max. 75 m<sup>2</sup>. Onder een aan huis verbonden beroep wordt verstaan: een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijgehorende bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt.

#### *Aan huis verbonden bedrijf*

Daarnaast kan via een afwijking bij zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning tevens het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf mogelijk worden gemaakt tot max. 100 m<sup>2</sup>. Hieronder wordt verstaan: een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt.

Hier zijn navolgende voorwaarden aan verbonden:

1. de woonfunctie blijft gehandhaafd;
2. de activiteit is milieuhygiënisch aanvaardbaar;
3. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
4. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd met een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
5. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

### 5.3. Bedrijven

De bestaande niet-agrarische bedrijven zijn positief bestemd. Er is voor gekozen om de huidige functie van bedrijvigheid specifiek te bestemmen, waarbij de bestaande bebouwingsoppervlakte verbaal is vastgelegd in de regels.

Via een binnenplanse afwijking kan (met uitzondering van de caravanstalling) een uitbreiding met maximaal 15% van de bestaande bebouwingsoppervlakte worden toegestaan.

#### *Omschakeling naar andere niet-agrarische bedrijfsvorm*

Verandering naar een ander vorm van niet-agrarische bedrijvigheid kan via een wijzigingsbevoegdheid binnenplans mogelijk worden gemaakt, mits dit maximaal categorie 1 of 2 bedrijvigheid betreft.

Daarnaast dient te worden voldaan aan diverse randvoorwaarden teneinde een nadere afweging in relatie tot mogelijke effecten op het woon- en leefmilieu in de omgeving te kunnen maken.

Voor eventuele omschakeling naar andere bedrijfsactiviteiten dan bovengenoemde dienen middels een buitenplanse procedure te worden beoordeeld, zodat maatwerk kan worden geleverd.

### 5.4. Recreatie

#### *Kleinschalig kamperen*

Binnen het plangebied zijn geen kleinschalige kampeerterrinen aanwezig. Kleinschalig kampeerterrinen zijn uitsluitend als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven mogelijk, na het doorlopen van een afwijkingsprocedure. Het maximaal toelaatbaar aantal kampeermiddelen op een dergelijk terrein is 25. Oprichting van kampeermiddelen wordt alleen toegestaan in het kampeerseizoen, dat loopt van 15 maart tot en met 31 oktober.

Daarnaast gelden de navolgende voorwaarden voor het oprichten van een kleinschalig kampeerterrin:

- Kleinschalige kampeerterrinen mogen niet op kortere afstand dan 50 m van gevoelige objecten zijn gelegen;
- Het betreft uitsluitend kampeermiddelen welke zijn gericht op toeristisch kamperen en het betreft geen chalets of stacaravans;
- Er moet op eigen erf worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen;
- De kampeerterrinen moeten landschappelijk ingepast zijn;

- De oppervlakte c.q. afmetingen van de kampeerplaatsen wordt vrijgelaten.

#### *Bed&breakfast*

Oprichting van een bed & breakfast accommodaties is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, zowel in een hoofdgebouw als (vrijstaand) bijgebouw.

#### *Overige recreatieve voorzieningen*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de gemeente eventuele verzoeken voor vestiging van verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen bestaande bebouwing onder voorwaarden kan faciliteren, zie ook par 5.1.

### **5.5. Overig**

In het plangebied bevinden zich tevens een begraafplaats en een tweetal scouting terreinen. Deze voorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij een maximum aan bebouwd oppervlakte is opgenomen, conform de huidige regeling.

Daarnaast is voor de begraafplaats een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('wro zone wijzigingsgebied 1'), waarmee uitbreiding van het terrein kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden, waaronder een gedegen landschappelijke inpassing.

Bovendien is in het bestemmingsplan, conform het verzoek van de bijenhoudersvereniging St. Ambrosius de mogelijkheid opgenomen voor inrichting van een tuin en oprichting van bijenkasten ten oosten van het perceel Berkt 35. De bestaande locatie van de bijenhoudersvereniging in het Oeienbosch dient vanwege ontwikkelingsplannen de voorziene nieuwe aansluiting op de A-67 verplaatst te worden. De locatie Berkt 35 is momenteel in eigendom van de gemeente en gelegen in de groene geleidingszone, conform de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven. Verder is de locatie gelegen aan een recreatieve route waar veel fietsers en wandelaars langskomen.

Door een goede landschappelijke inpassing en inrichting van het terrein en door het open houden van de groene geleidingszone kan er een kwaliteitsverbetering voor het gebied en de omgeving gerealiseerd worden.

De gemeente is van mening dat het verplaatsen van de bijenvereniging met bijenhal naar het perceel Berkt 35 goed past en bij kan dragen aan de realisering van het gemeentelijk beleid, is vanuit stedenbouwkundig

en landschappelijk oogpunt goed denkbaar en inpasbaar en kan een belangrijke bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Ook kan de bijenvereniging een positieve bijdrage leveren aan de natuureducatie en de recreatieve aantrekkingskracht.

Aan de gronden is derhalve in dit bestemmingsplan de bestemming 'tuin' toegekend, waarmee het perceel ingericht kan worden ten behoeve van een heemtuin, insectentuin, vogelbosje, fruittuin/fruitboomgaard, etc. Ter plaatse van de specifieke aanduiding zijn overkappingen in de vorm van een bijenhal toegestaan tot maximaal 80 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt via een afwijking de mogelijkheid geboden om ter plaatse van de specifieke aanduiding onder voorwaarden een kleinschalige instructie- en cursusruimte met een maximale omvang 100 m<sup>2</sup> te kunnen oprichten.

## **5.6. Infrastructuur**

De bestaande infrastructuur (waaronder alle wegen en ondergrondse leidingen etc.) zijn conform hun huidige gebruik bestemd.

Alle openbare wegen zijn voorzien van de bestemming Verkeer. Onverharde wegen zijn specifiek aangeduid en voorzien van een beschermende regeling.

De aanwezige buisleidingen, twee gasleidingen en een PRB-leiding (voor koolwaterstof) zijn evenals de hoofdwaterleidingen en de rioolpersleiding voorzien van een dubbelbestemming waarin tevens een beschermingszone aan weerszijden is opgenomen. Deze bedraagt 5 meter met uitzondering van de beschermingszone voor de rioolpersleiding, die bedraagt namelijk slechts 3,5 meter.



## 6. BESTEMMINGSREGELING OMGEVINGSKWALITEIT

### 6.1. Archeologie

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

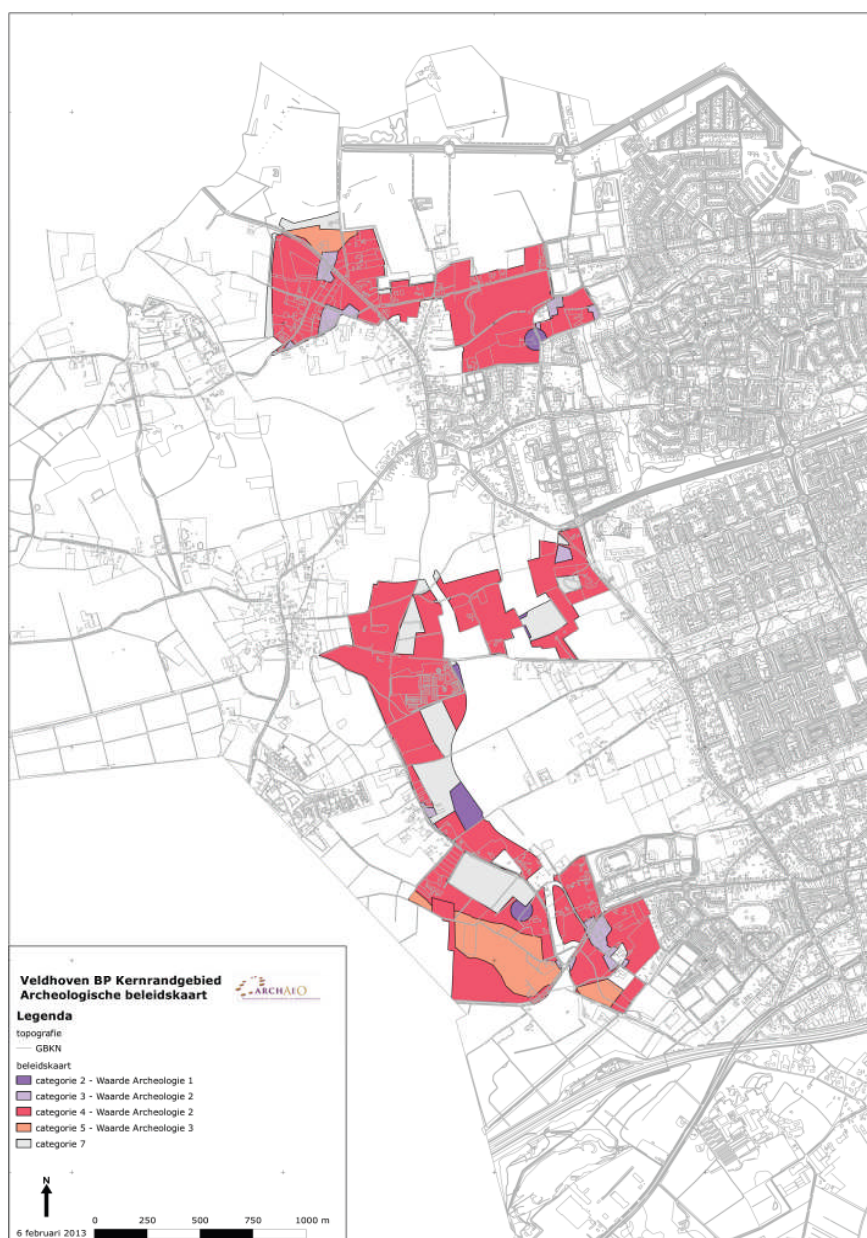
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief en dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen (omgevingsvergunningen en beheersverordeningen) rekening dienen te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarde archeologie (met eventueel subcategorieën), met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, dient te worden toegevoegd.

De gemeente Veldhoven heeft in december 2008 de 'beleidskaart archeologie gemeente Veldhoven' vastgesteld. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven waarvoor een bepaalde archeologische verwachting geldt of waarvan al bekend is dat archeologische resten aanwezig zijn. Aan deze gebieden op de beleidskaart is vervolgens het gemeentelijk archeologiebeleid gekoppeld. Momenteel wordt de beleidskaart geactualiseerd. Veel gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied zijn inmiddels onderzocht en na onderzoek bebouwd. Voorts is nieuwe informatie bekend geworden over archeologische vindplaatsen.<sup>2</sup> Deze informatie is nu reeds verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Binnen het kernrandgebied komen gebieden voor waarvan bekend is dat deze archeologische resten bevatten, zoals enkele historische kernen en enkele cultuurhistorische objecten die onder de grond archeologische resten kunnen herbergen. Daarnaast komen gebieden voor met een middelhoge en hoge archeologische verwachting (de kans dat bij opgravingen archeologische resten worden aangetroffen). De archeologische waarden en -verwachtingen zijn omgezet in beleidscategorieën en gecombineerd met verstoringsinformatie en de resultaten van eerdere archeologische onderzoeken. Dit resulteert in een beleidskaart die diverse archeologische categorieën weergeeft (zie hieronder).

---

<sup>2</sup> Kortlang F., A. Van de Water en T. Hos, in prep., *Verwachtings- en beleidskaart van Veldhoven, Eindhoven. ArchAeO-rapport.*



Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de van toepassing zijnde categorieën 2 t/m 5 uit de beleidskaart opgenomen als een dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden. Deze zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Kernrandgebied omgezet naar drie 'waarden archeologie' (1 – 3). Aan deze waarden zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodemversturende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden (zie tabel 1). Binnen gebieden met een waarde archeologie 1-3 geldt dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning bekeken moet worden of maatregelen ter bescherming van het archeologisch erfgoed noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied komen de volgende categorieën voor:

Categorie beleidskaart <sup>3</sup>	Categorie-omschrijving	Ondergrens	BP-aanduiding
categorie 2	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde: <ul style="list-style-type: none"> <li>- historische hoeven, kasteel-, kerk-, kloosterterreinen, schansen, (water)molenlocatie, ed.</li> <li>- archeologische onderzoeken waarvoor een gemeentelijk selectiebesluit 'opgraven' of 'behoud <i>in situ</i>' is genomen.</li> <li>- AMK-terreinen van zeer hoge waarde</li> </ul>	40 cm en 100 m <sup>2</sup>	Waarde Archeologie 1
categorie 3	gebieden van (hoge) archeologische waarde <ul style="list-style-type: none"> <li>- Historische kernen overig (dorpen en gehuchten)</li> <li>- AMK-terreinen van (hoge) archeologische waarde</li> </ul>	40 cm en 250 m <sup>2</sup>	Waarde Archeologie 2
categorie 4	Hoge archeologische verwachting	40 cm en 250 m <sup>2</sup>	Waarde Archeologie 2
categorie 5	Middelhoge archeologische verwachting	40 cm en 2.500 m <sup>2</sup>	Waarde Archeologie 3
categorie 7	gebieden zonder archeologische verwachting, verstoord of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	

Tabel 1. Categorieën archeologische beleidskaart van Veldhoven

## 6.2. Cultuurhistorie

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

Binnen het plangebied maakt een aanzienlijk gedeelte onderdeel uit van een aangewezen cultuurhistorisch vlak 'akkercomplex Zandoerle'. Het

<sup>3</sup> categorie 1 (beschermde monumenten) en 6 (lage archeologische verwachting) komen niet voor binnen het plangebied van BP Kernrandgebied.

betreft het gebied aan de westkant van Hoogeind en Oerle, dat in het zuiden doorloopt tot aan Zittard.

Het gebied bestaat uit een open akkercomplex met bolle ligging, steilranden en zandwegen. In de Oerlesche en Zandoerlesche Bosschen liggen relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. De te behouden waarden betreffen ondermeer het akkercomplex (met relief, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes



*Uitsnede kaart 'cultuurhistorie' Verordening Ruimte*

In het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische landschapswaarden deels reeds beschermd door de toegekende gebiedsbestemming. Daarnaast worden de aanwezige waarden specifiek beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Het betreft de hieronder opgenomen werken en werkzaamheden:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van houtgewas;
- c. het rooien houtgewas;
- d. de perceelsindeling wijzigen.

Ter behoud en bescherming van de cultuurhistorische en ecologische waarden van de aanwezige onverharde wegen is het verharderen van de op verbeelding aangeduide onverharde wegen in het bestemmingsplan gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

### 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'

Ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische regeling is een zogeheten molenbiotoop opgenomen op gronden rondom de molen, waarin beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing en aanplant van hoog opgaande begroeiing.

Binnen deze aanduiding moeten nieuw te bouwen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde qua hoogte voldoen aan de volgende eisen:

- Binnen een afstand van 100 m van de molen mag gebouwd en beplant worden tot een hoogte die gelijk is aan de onderste punt van de verticaalstaande wiek van de molen;
- Binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen mag gebouwd en beplant worden tot een bouwhoogte gelijk aan de hoogte bepaald met de biotoopformule :  $H(x) = x/n + c*z$ , waarin  
 $H(x)$  = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand  $x$  (m);  
 $x$  = afstand van een obstakel tot de molen (m);  
 $n$  = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie;  
 $c$  = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie;  
 $z$  = askophoogte (helpt van de lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling).

### *Cultuurhistorische objecten en gebouwen*

In het plangebied is, op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord Brabant, één Rijksmonument aanwezig. De Berkter Hoef is een rijksmonumentale boerderij in de Noord-Brabantse gemeente Veldhoven. De boerderij is gelegen aan de Vilderstraat 1 in de buurtschap Berkt. Deze bakstenen langgevelboerderij werd gebouwd omstreeks 1680.

## **6.3. Natuurwaarden**

### *Natura 2000*

De gebiedenbescherming is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998. De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden worden via deze wet beschermd.

Nieuwe ontwikkelingen in of in de directe nabijheid van dit gebied zullen moeten worden getoetst op mogelijke invloeden op deze kwetsbare natuurgebieden, conform de natuurbeschermingswet.

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000 – gebied, moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen. Toestemming mag pas verleend worden nadat zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied niet aantast of als er geen alternatieve mogelijkheden zijn en het plan om dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, toch moeten worden gerealiseerd. In dat geval moeten alle nodige compenserende maatregelen getroffen worden om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura 2000 bewaard blijft.

In het plangebied zelf zijn geen Natura 2000 gebieden aangewezen. Op circa 3 km is het Groot Meer gesitueerd, dat onderdeel uitmaakt van het Natura 2000 gebied Kempenland West.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die mogelijk kunnen leiden tot een significant effect op het Natura 2000 gebied.

#### *Ecologische hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vormt het voornaamste beleidskader voor de bescherming van natuurgebieden. Het provinciaal beleid is voor de bescherming van de natuurwaarden leidend.

#### Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs



*Uitsnede kaart 'natuur en landschap' Verordening Ruimte*

Voor de EHS geeft de VR aan dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur:

- strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (van de EHS);
- geen (nieuwe) bestemmingen aanwijst die activiteiten mogelijk maken welke significant negatieve effecten zullen of kunnen hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS;
- regels stelt ter voorkoming van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Voor ontwikkelingen in de EHS geldt de “nee, tenzij”- benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Tot groot openbaar belang wordt in ieder geval gerekend de veiligheid, de drinkwatervoorziening en de plaatsing van installaties voor winning, opslag of transport van gas. Indien (passende) ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden is mitigatie en/of compensatie vereist.

De toepassing van het nee, tenzij beleid vergt maatwerk. Derhalve zijn ontwikkelingen in de EHS in het bestemmingsplan niet mogelijk, maar kunnen zij via een afzonderlijke ruimtelijke procedure gerealiseerd worden.

De bestaande multifunctionele bosgebieden en houtopstanden, zijn bestemd als **Bos**. De meeste gebieden maken onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. De gemeente heeft er voor gekozen de percelen die de provincie recent heeft onttrokken aan de EHS, tevens een bestemming Bos te geven indien deze percelen als bos zijn ingericht. De regeling in het bestemmingsplan kent binnen de Ecologische Hoofdstructuur een conserverend regime. Bescherming van de ecologische waarden is hierbij als doel opgenomen. Naast de bescherming van de natuurwaarden vormt in deze gebieden recreatief medegebruik een ondergeschikte nevenfunctie.

Daarnaast zijn een aantal percelen in het noordelijk deel van het plangebied bestemd als Natuur. De gronden maken geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft echter nader te ontwikkelen en in te richten natuurgebieden als gevolg van wettelijke verplichte noodzakelijke compensatie ten behoeve van de realisering van de toekomstige woningbouwlocatie Zilverackers alsmede bijbehorende nieuwe ontsluitingsstructuur. Het beleid binnen deze bestemming is zoveel mogelijk gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden. Daarnaast vormt in deze gebieden recreatief medegebruik een ondergeschikte nevenfunctie.

#### *Natuurontwikkeling*

Daarnaast is voor de agrarische gronden een wijzigingsbevoegdheid naar natuur opgenomen. Na eventuele beëindiging van het agrarisch gebruik kan na instemming van de eigenaar omzetting naar natuur/bos/water volgen.

#### *Bescherming landschapselementen*

De in het gebied voorkomende elementen die landschappelijk en/of natuurwetenschappelijk waardevol zijn (zoals houtwallen, singels, etc) zijn op basis van de gemeentelijke beleidsnota inventarisatie landschapselementen (2007), alsmede de gedeeltelijke actualisatie hiervan (CLUE) in 2010 met de aanduiding 'kleine landschapselementen' op de verbeelding opgenomen. Via een omgevingsvergunningstelsel wordt het behoud geborgen van deze landschapselementen.

Daarnaast kunnen via een wijzigingsbevoegdheid tevens nieuwe te beschermen kleine landschapselementen worden toegevoegd.

#### *Bescherming soorten (Flora- en faunawet)*

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. Deze wet kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen, gedragscodes en ontheffingen. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van levensbelang. De bescherming van soorten vindt waar nodig plaats via aanduidingen bij de verschillende gebiedsbestemmingen.

Ten behoeve van het inzichtelijk maken van de aanwezigheid en verspreiding van beschermde en bedreigde planten en dieren binnen de gemeente Veldhoven is een gemeentelijke natuurwaardenkaart opgesteld.

Het overgrote deel van het plangebied bevat slechts locale waarden. Bij specifieke ruimtelijke ontwikkelingen kan nader onderzoek noodzakelijk zijn.



#### **6.4. Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen ‘aanlegvergunningen’)**

In gebieden met specifieke waarden wordt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning genoemd) vereist. Het doel van deze vergunningen is voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden geschaad als gevolg van bepaalde activiteiten. Onevenredigheid houdt in dat het belang van de ingreep (werk of werkzaamheid) wordt afgewogen tegen het belang van de te beschermen waarde.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgegeven door het bevoegd gezag. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan een ter zake deskundige worden gehoord.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om zo min mogelijk omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op te nemen en de administratieve lasten zo veel mogelijk te beperken. Er worden alleen vergunningen opgenomen om aanwezige waarden te beschermen.

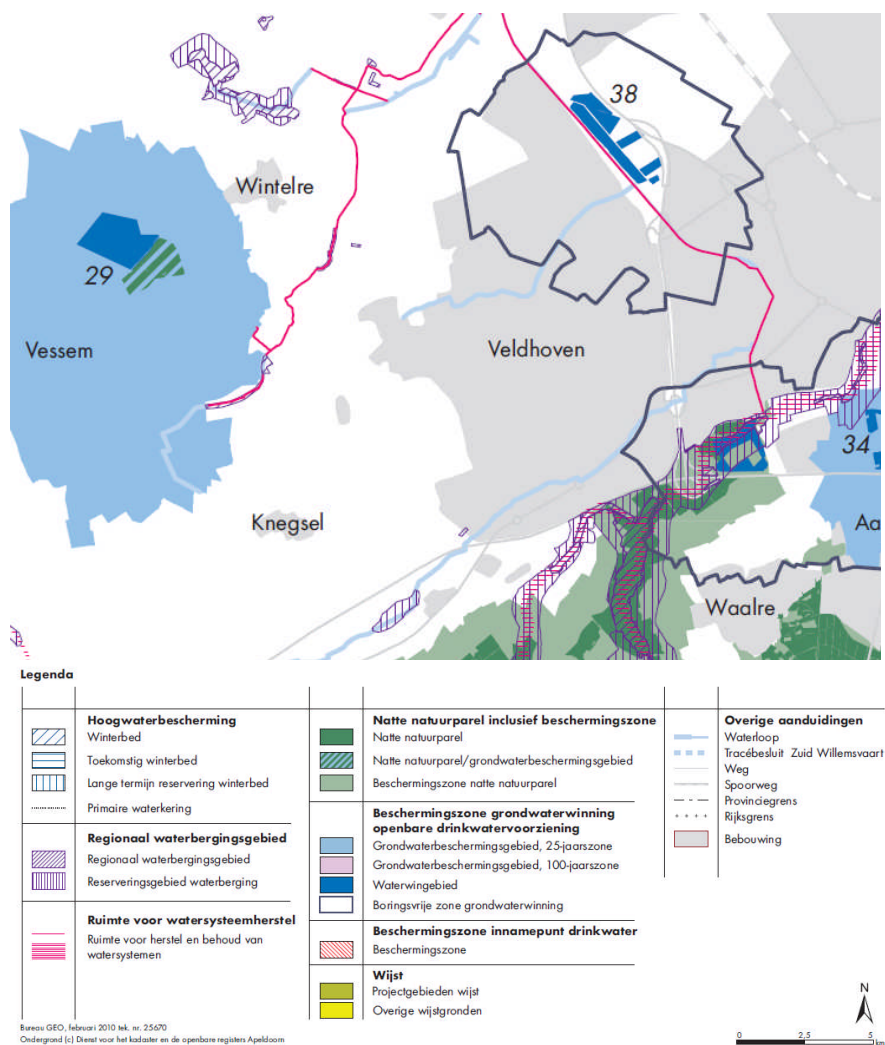


## 7. WATER

### 7.1. Beleid

#### Provinciaal Waterplan

In het waterplan is het provinciaal waterbeleid uitgewerkt onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk, geldig tot eind 2015.



Vanuit het waterplan zijn er geen concrete thema's relevant voor het plangebied.

#### Waterbeheerplannen

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2010-2015 zijn beschreven. De plannen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies; 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodern;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van verstening.

#### Gemeentelijk rioleringsplan

Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Veldhoven het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 vastgesteld. In dit plan wordt beschreven hoe de gemeente omgaat met stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater.

In het rioleringsplan zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- het scheiden van schone en vuile waterstromen;
- het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen;
- schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodern, indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater geretendeerd en vertraagd afgevoerd na het oppervlaktewater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- aansluiten bij natuurlijk (grond)watersysteem;
- inpassen bestaand oppervlaktewater.

## **7.2. Overleg**

Met het waterschap De Dommel wordt gedurende de bestemmingsplanprocedure overleg gevoerd. Het bestemmingsplan zal aan het waterschap worden voorgelegd ten behoeve van een watertoets.

## **7.3. Watersysteem en waterketen**

### *Bodem en grondwater*

Het plangebied bestaat uit een afwisseling van kwel- en infiltratiegebieden. De bosgebieden zijn infiltratiegebieden waar neerslagwater de bodern intrekt om vervolgens ondergronds naar de lager gelegen beekdalen te gaan, waar het als kwelwater weer aan de

oppervlakte komt. Tussen de kwel- en infiltratiegebieden liggen intermediaire gebieden, waar de neerslag oppervlakkig afstroomt of waar afwisselend kwel en infiltratie voorkomt.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevinden zich een tweetal beken, de Poelenloop en de Rundgraaf.

De Rundgraaf is een beek welke van het dorp Oerle richting het noorden loopt. Ter hoogte van Berkt loopt de beek door de bebouwde kom van Veldhoven om uiteindelijk uit te monden in het Beatrix Kanaal.

De Rundgraaf heeft relatief steile oevers en staat het merendeel van het jaar droog.

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. De beek 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.

Bovenstaande beken voeren het water af in noordoostelijke richting. De beken 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. Naast de beken liggen er in het plangebied enkele leggerwatergangen die in het beheer zijn van het waterschap.

#### **7.4. Water in het bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan worden alleen de ruimtelijk relevante onderdelen van het waterbeleid vastgelegd. Voorkomen moet worden dat het bestemmingsplan zaken regelt die al door de waterbeheerder zijn geregeld. Daartoe is om te beginnen een goede afstemming met het waterschapsbeleid en daarnaast ook de Provinciale verordening van belang.

#### *Waterlopen*

In het plangebied komen een tweetal beken alsmede diverse waterlopen voor. Alleen de hoofdwatgangen (zgn. A-watgangen), die door het waterschap het meest belangrijk worden geacht, zijn in het bestemmingsplan tot 'Water' bestemd. Betreffende gronden mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden.

Gronden gelegen tot 5 meter van de insteek van de A-watgang vallen onder de Keur van het waterschap. Het is verboden om in strijd met de

Keur binnen deze 5 meter van de insteek te graven, bomen te planten en bebouwing op te richten, in verband met het beheer van de waterloop. De Keurzones van A-watergangen zijn niet (dubbel)bestemd. De Keur werkt op zichzelf en behoeft daarom geen vertaling in het bestemmingsplan.

#### *Leidingen*

In het plangebied loopt een hoofdwaterteleiding in beheer bij het Brabant water. Deze is op de verbeelding aangeduid en voorzien van een beschermingsregeling. Op of in de gronden die mede bestemd zijn als 'Leiding - Water' mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de leidingen bedraagt de beschermingszone 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

In het plangebied loopt tevens een rioolpersleiding. Deze is eveneens op de verbeelding aangeduid en voorzien van een beschermingsregeling. Op of in de gronden die mede bestemd zijn als 'Leiding - Riool' mag, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming niet worden gebouwd. Aan weerszijden van de leidingen bedraagt de beschermingszone 3,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

#### *Meanderzone*

De oevers van de Poelenloop zullen in de nabije toekomst verbreed worden. Hiertoe is op de verbeelding aan weerszijden van de Poelenloop de aanduiding 'meanderzone' opgenomen, waarbinnen meandering en natuurontwikkeling kan worden toegestaan, conform het Landschapsplan. Deze zone heeft een breedte van 50 meter aan weerszijden van de Poelenloop.

#### *Hydrologisch neutraal bouwen*

Conform het beleid van de waterschappen en de provincie dienen nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de ruimtelijke ontwikkeling). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd.

In de regeling zijn, waar ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden die gepaard gaan met een vergroting van het verhard oppervlak, voorwaarden opgenomen ten behoeve van het 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

## **8. MILIEU**

### **8.1. Milieu algemeen**

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin. Het bestemmingsplan voorziet wel in een aantal ontwikkelingen door middel van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels, of wijzigingsprocedure (zoals vergroting van bouwvlakken etc.). Alvorens deze procedures kunnen worden geëffectueerd dient altijd door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Om conflictsituaties met functies in de omgeving te voorkomen wordt in het bestemmingsplan en bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht besteed aan de diverse milieuaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn onder meer de volgende milieu aspecten relevant:

- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- geur;
- ammoniak.

Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving vastgesteld, toch is ook sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingskeuze aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan geldt dat geen strijdigheden bestaan met de normen uit de betrokken milieuwetten waaronder de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder en veehouderij, het Besluit Externe Veiligheid en de Wet Ammoniak en veehouderij.

### **8.2. Plan-MER**

Op basis van Europese regelgeving dient sinds september 2006 bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen en programma's het milieu een volwaardige plaats te worden geven met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hiertoe dienen milieudoelstellingen integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces te worden meegewogen, waardoor milieubelangen volwaardig kunnen worden afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

Een plan-MER is een Milieu Effecten Rapportage, waarin bepaald kan worden welke milieueffecten kunnen plaatsvinden op mogelijk te maken ontwikkelingen binnen het vast te stellen plan. Binnen de Wet milieubeheer en de Natuurbeschermingswet is bepaald wanneer een planMER verplicht is.

Als een plan kaders biedt voor MER-beoordelingsplichtige activiteiten of als niet is uit te sluiten dat de geboden ontwikkelingsmogelijkheden significante gevolgen voor de natuur kunnen hebben is een planMER in principe een vereiste.

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om geboden ontwikkelingsmogelijkheden aan veehouderijen waarbij een Wet milieubeheer vergunning voor omschakeling of uitbreiding vanaf bepaalde grenzen MER-(beoordelings)plichtig is en de mogelijke effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden vanwege de ammoniakemissie.

Onderhavig plan heeft een conserverend karakter. In het plangebied bevinden zich slechts een drietal agrarische bedrijven, waarvan uitbreiding van en omschakeling naar een intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. Daarnaast biedt het plan ook geen andere MER-beoordelingsplichtige ontwikkelingsruimte en is er geen Natura 2000 gebied gelegen in de directe nabijheid van het plangebied. Voor onderhavig plan behoeft dan ook geen plan-MER te worden opgesteld.

### **8.3. Geurhinder**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet regelt de toegestane geurhinder op geurgevoelige objecten en de minimaal te hanteren afstanden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Op grond van deze wet kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren, moet daarvoor de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen.

Op 12-06-2008 heeft de gemeente Veldhoven de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In de verordening zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd ten aanzien van geurbelasting:

- Binnen het invloedsgebied van de industrieterreinen De Run en Habraken bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij, voor zover de geurgevoelige objecten in het gebied zich bevinden binnen de bebouwde kom,  $14 \text{ ou/m}^3$ ;
- Voor maneges (SBI 9261.2 volgens Bedrijven en milieuzonering 2007) geldt op grond van artikel 6 lid 3 van de Wet een afstand van



50 meter tot geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom.

Nieuwe ontwikkelingen (met name uitbreiding van agrarische bedrijven, maar bijvoorbeeld ook realisering van nieuwe geurgevoelige objecten door woningsplitsing), mogen er niet toe leiden dat er vanuit het aspect geur een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat gaat ontstaan. Hiervoor dient beoordeeld te worden wordt voldaan aan de normen en afstanden uit de Wgv (individueel en cumulatief).

#### **8.4. Ammoniak**

Het Nederlandse ammoniakbeleid berust op twee sporen. Het eerste spoor is het gebiedsgerichte spoor. Dit spoor houdt onder andere in dat maatregelen rond ammoniakgevoelige natuurgebieden moeten worden genomen. Een belangrijke maatregel is de zonering van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op grond van die wet moeten de provincies de meest kwetsbare natuurgebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur (de zogenaamde zeer kwetsbare gebieden) aanwijzen. In deze zeer kwetsbare gebieden, die gelegen zijn binnen de EHS, en een zone daaromheen gelden beperkingen voor de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan bedrijven.

In de Nota Ruimte is vastgelegd dat met deze uitgangspunten ook bij ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden: "In aanvulling op het generieke ammoniakemissiebeleid worden de meest kwetsbare natuurgebieden door middel van zonering extra beschermd. Daarbij is "nieuwvestiging" van veehouderijen niet toegestaan en is uitbreiding van veehouderijen alleen onder strikte voorwaarden mogelijk (binnen het emissieplafond van de veehouderij)."

Naast de Wav is ook de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Voor activiteiten (waar veehouderijen ook onder vallen) rond beschermde natuurmonumenten en aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden geldt namelijk een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, om schade aan de betreffende gebieden te voorkomen.

Het tweede spoor is het generieke spoor. Door middel van het besluit Huisvesting gelden emissie-eisen voor alle stallen. Op den duur zullen alle stallen emissie-arm moeten worden uitgevoerd, voor zover de techniek daarvoor beschikbaar is. Daarnaast zijn er regels voor het emissiearm uitrijden van mest en voor het afdekken van mestbassins. Dit generieke spoor is gericht op het terugdringen van de achtergronddepositie van ammoniak en is voor ruimtelijke ordening minder relevant.

## 8.5. Geluid

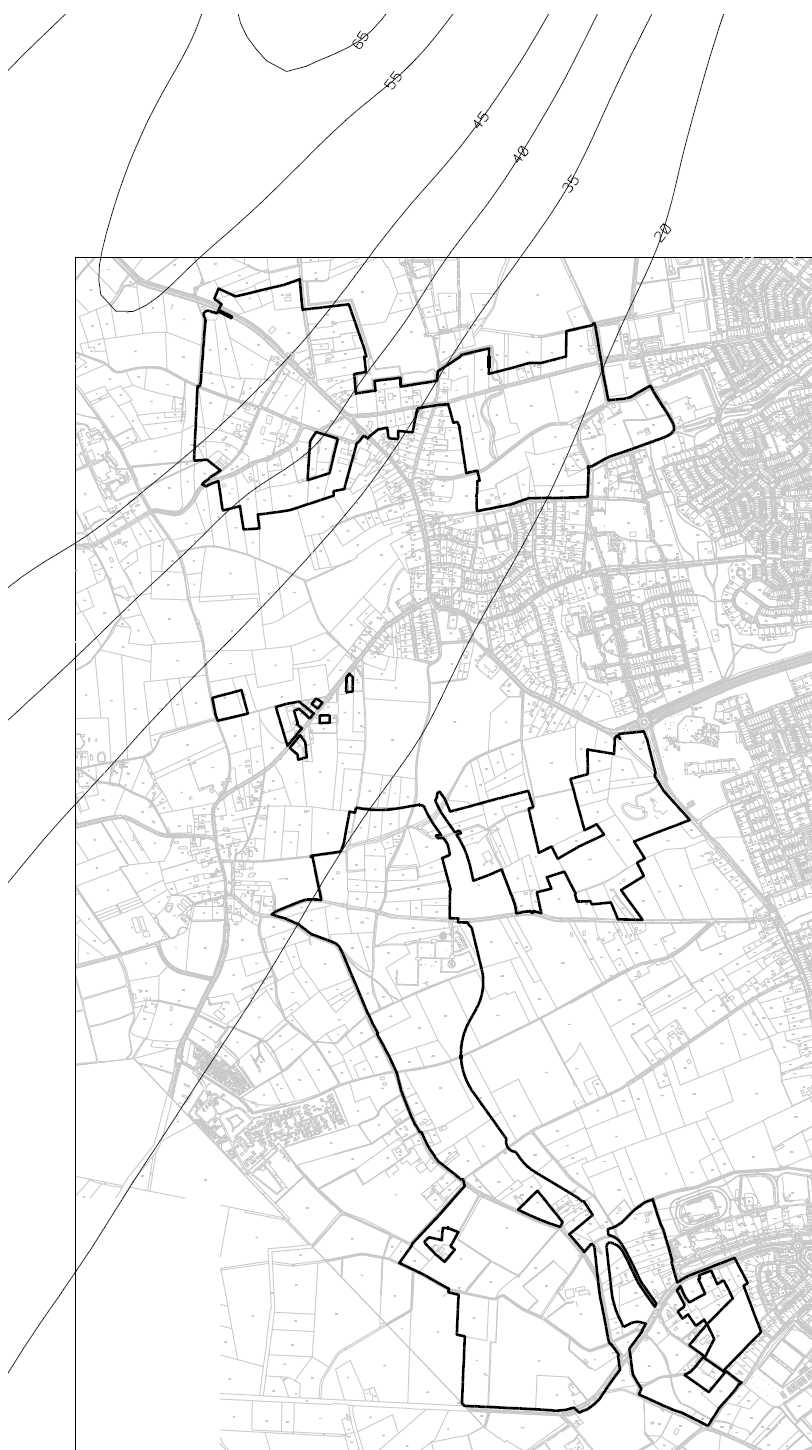
De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

Geluid kan een belasting van het woon-, werk-, recreatie- en leefklimaat van de mens met zich meebrengen. Als geluidsgevoelige bestemmingen gelden in ieder geval woningen en woonwagenlocaties, scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen met de daarbij behorende terreinen. In de natuur zijn met name zoogdieren gevoelig voor verstoring door geluid. Binnen de geldende geluidszoneringen is in principe geen plaats voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen.

In onderstaande afbeelding is de huidig geldende geluidszone opgenomen, (conform het Rarro). Uit de afbeelding blijkt dat het noordwestelijk gedeelte van het plangebied binnen de 35 Ke geluidszone ligt. Binnen de geluidszone mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, worden in het gehele plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Betreffende 35 Ke zonering is ter verduidelijking op de verbeelding opgenomen ('geluidszone – vliegbasis Eindhoven 35 Ke'). Bovendien zijn tevens de 40 en 45 Ke zonering op de verbeelding opgenomen ter informatie.

Daarnaast is de 20 Ke zonering op de verbeelding opgenomen ('milieuzone – geluidsgevoelige functie 20 Ke'), Binnen deze 20 Ke zonering mogen niet meer dan 50 nieuwe woningen worden opgericht. Oprichting van dergelijke aantallen nieuwe woningen wordt binnen onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt, maar is eveneens ter verduidelijking in het plan opgenomen.



*Ke- zonering 45-, 40, 35 en 20 Ke contouren*

### *Wegverkeerslawaaï*

Voor wegverkeer geldt op grond van de Wet geluidshinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Langs iedere weg is van rechtswege een zone gelegen, tenzij er sprake is van een woonerf of een 30 km/h zone. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. De wegen in het plangebied zijn wegen met 1 of 2

rijstroken, waarvoor in het stedelijk gebied een zonebreedte van 200 meter geldt en in het buitenstedelijk gebied een zonebreedte van 250 meter.

Aangezien dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, worden in het gehele plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, zodat niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

## **8.6. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde)..
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

- minder dan 1500 (3%) woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,

- minder dan 3000 (3%) woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De Regeling Nibm noemt de volgende subcategorieën van landbouwinstallaties, die per definitie 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- installaties die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw.
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen.
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare (3% criterium).
- kinderboerderijen.

In het bestemmingsplan is, middels een wijzigingsbevoegdheid, op beperkte schaal ruimte gegeven aan uitbreiding van bouwvlakken van agrarische bedrijven. De bijdrage van deze uitbreiding aan de verslechtering van de luchtkwaliteit zal zeer beperkt zijn. Het is dan ook aannemelijk dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt niet leidt tot een overschrijding van grenswaarden, dan wel niet 'in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Grotere uitbreidingen van agrarische bedrijven bij wijziging zullen alvorens gerealiseerd te kunnen worden getoetst moeten worden op het aspect luchtkwaliteit.

## **8.7. Externe veiligheid**

### *Beoordelingskader*

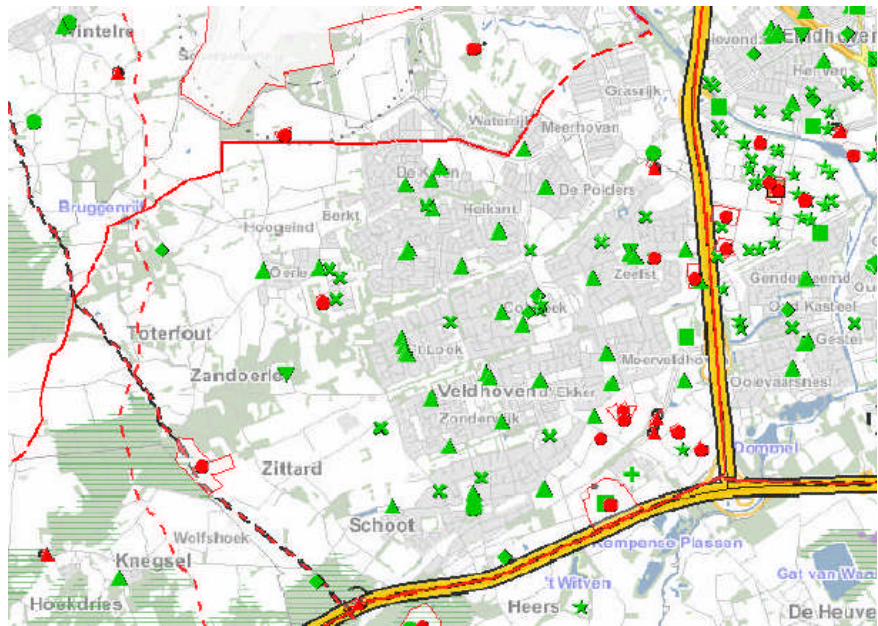
Externe veiligheid gaat over het beperken van de blootstelling van mensen aan een verhoogd gevaar als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De aan de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden risico's moeten volgens het beleid externe veiligheid aanvaardbaar blijven. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is dan ook gestoeld op een risicobenadering.

Het gaat in de eerste plaats om de kans op een groep dodelijke slachtoffers door een ongeval met een gevaarlijke stof, ofwel het groepsrisico. Dit risico drukt de kans uit op een ramp van bepaalde omvang in doden. In de tweede plaats gaat het over de persoonlijke veiligheid van de individuele burger, ofwel het plaatsgebonden risico. Dit is de overlijdenskans die een persoon loopt, door op een bepaalde afstand van een installatie of een transportroute permanent aanwezig te zijn.

Voor transportassen zijn de regels vastgelegd in de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRNVGS)', voor buisleidingen in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB)' en voor bedrijven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)'. Alle drie de besluiten hanteren dezelfde risicobenadering. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grens- en een richtwaarde. De beoordeling van het groepsrisico vindt niet plaats door toetsing aan een vaste norm, maar door middel van het afleggen van een verantwoording. Het bevoegd gezag beoordeelt hierbij de aanvaardbaarheid van het groepsrisico in het omgevingsbesluit.

### Planbeoordeling

In de omgeving van het plan vinden activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Het plan is conserverend van aard. In onderstaand figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede Risicokaart

De volgende risicobronnen zijn relevant voor het plan:

- Z-506-01 en Z-506-04 (Hogedruk aardgastransportleidingen);
- PRB-Leiding 2056300 (vloeibare koolwaterstoffen).

De hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie heeft de volgende eigenschappen:

Nummer	Druk (bar)	Diameter (inch)	1%-letaalgrens (m) invloedsgebied	100%-letaalgrens (m) <sup>2</sup>	PR 10 <sup>-6</sup> – contour (m)

Z-506-01	40	6	70	40	0
Z-506-04	40	8	100	50	0

De zakelijk rechtstrook (ook wel belemmeringenstrook genoemd) van beide leidingen bedraagt, aan weerszijden van de hart van de leiding, 5 meter. Er bevindt zich geen  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour, knelpunten met de risicocontour zijn er niet. In het plangebied bevinden geen bestaande bevi-inrichtingen. Daarnaast wordt in onderhavig bestemmingsplan de oprichting van een nieuwe bevi ontwikkeling niet toegestaan.

Door de PRB-leiding (Pijpleiding tracé Noord, Rotterdam – Soerendonck) worden vloeibare koolwaterstoffen (nafta en gascondensaat, brandbare vloeistoffen) onder hoge druk vervoerd. De eigenschappen van de leiding, zijn hieronder opgenomen in een tabel. De  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour is door de leidingeigenaar (Petrochemical Pipeline Services) berekend.

Nummer	Druk (bar)	Diameter (inch)	1%-letaalgrens (m) invloedsgebied	100%-letaalgrens (m) <sup>2</sup>	PR $10^{-6}$ – contour (m)
n.v.t.	80	8	31	9	13

De zakelijk rechtstrook (belemmeringenstrook) bedraagt aan beide zijden van de leiding, gemeten uit het hart van de leiding, 5 meter. Binnen de  $10^{-6}$ /jr plaatsgebonden risicocontour liggen in het plangebied geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Binnen het invloedsgebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen, niet anders dan de reeds bestaande ontwikkelingsmogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen mogelijk maken.

Oranjewoud / Save heeft een risicobeschouwing<sup>4</sup> opgesteld, waarin eventuele knelpunten ten aanzien van de bovenstaande leidingen is onderzocht. In het onderzoek is geconcludeerd dat er 2 locaties in de gemeente Veldhoven zijn waar het plaatsgebonden risico een knelpunt oplevert. Beide locaties liggen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Ten aanzien van het groepsrisico zijn er geen aandachtspunten in de gemeente Veldhoven.

Nabij het plangebied zijn twee risicobronnen gesitueerd. Op de oostelijke plangrens is de Severinus stichting gevestigd aan de Platanenstraat 28. Deze stichting heeft een chloorbleekloogtank van 275 liter ten dienste van het zwembad.

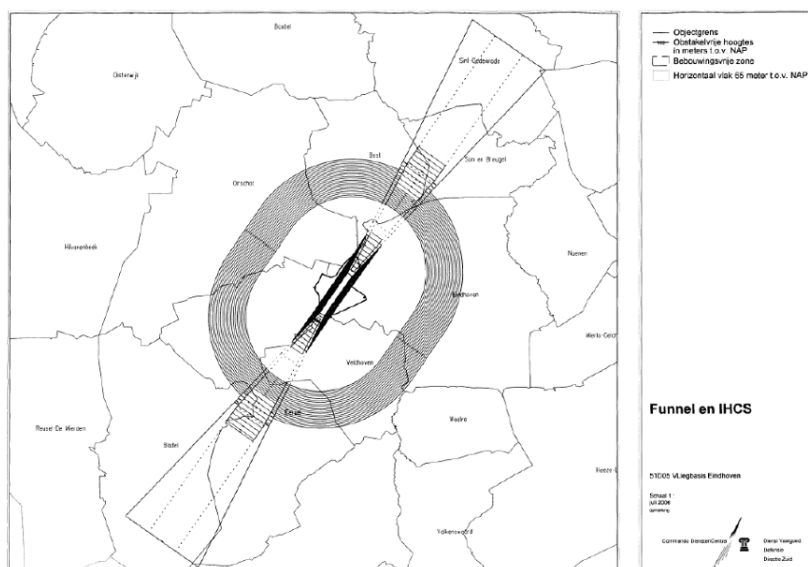
<sup>4</sup> Save, Externe Veiligheid buisleidingen Veldhoven, projectnr. 243408 110916-HC58, 14 november 2011

Nabij de zuidwestelijke plangrens is Camping Cambiance Molenvelden gesitueerd, aan de Banstraat 25. De camping heeft de beschikking over een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8000 liter.

Er zijn verder geen andere risicobronnen gesitueerd in het plangebied. De risicobronnen gelegen buiten het plangebied en/of in aangrenzende gemeenten hebben geen invloed op het plangebied vanwege het feit dat hun risicocontouren niet over het plangebied zijn gelegen.

## 8.8. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. In het SMT-2 is opgenomen dat in het SAB 10 gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.

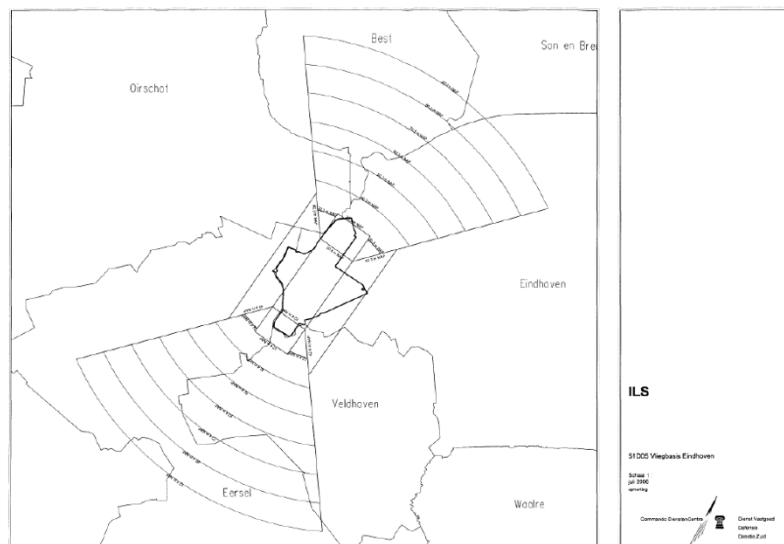


Afbeelding Funnel en IHCS

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende



hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.



Afbeelding ILS

Onderhavig bestemmingsplan biedt een regeling voor oprichting van kleinschalige windenergievoorzieningen tot maximaal 15 meter. Deze voorzieningen kunnen, afhankelijk van de hoogte, conflicteren met het indirect ruimtegebruik van vliegbasis Eindhoven. In de regels van onderhavig plan is derhalve opgenomen, dat ter plaatse van de ILS zone oprichting van kleinschalige windenergievoorzieningen niet is toegestaan. De opgenomen regeling voor overige gebouwen en bouwwerken maakt slechts een beperkte bouwhoogte mogelijk (4,5 meter of de bestaande grotere bouwhoogte), welke overeenkomstig genoemde zones, niet kan leiden tot aantasting van de veiligheid van het vliegverkeer.

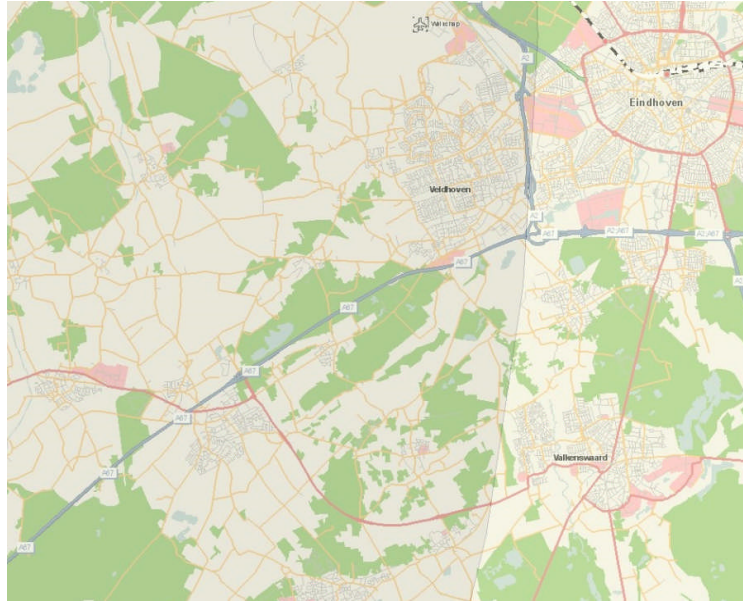
Het onderhavig plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de IHCS. Binnen het plangebied bestaan echter geen mogelijkheden om bouwwerken op te richten die met een kleinschalige windenergievoorziening tot een bouwhoogte van 45 meter zouden reiken, laat staan de 145 meter in het conische vlak.

### 8.9. Radarverstoringgebied

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringgebied van een radar op de vliegbasis Woensdrecht. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren.

Binnen het radarverstoringgebied mogen geen gebouwen en (tijdelijke) bouwwerken worden opgericht hoger dan 113 meter. Aangezien

onderhavig bestemmingsplan geen oprichting van gebouwen van 113 meter hoogte toestaat, is er in het bestemmingsplan geen nadere beschermingsregeling voor opgenomen.



*Het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht*

## 9. UITVOERBAARHEID

### 9.1. Het nieuwe bestemmingsplan en handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

#### 1. *Voldoende kenbaarheid van het plan.*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.

#### 2. *Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan.*

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

#### 3. *Inzichtelijke en realistische regeling.*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels behoren dan ook niet meer dan noodzakelijk is te regelen. De gemeente heeft getracht om in haar kernrandzone de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

#### 4. *Actief handhavingsbeleid.*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in de kernrandzone. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Een gemeente dient dan ook voldoende menskracht ter beschikking te hebben voor de benodigde controle en handhavingsacties.

### **9.2. Financiële uitvoerbaarheid**

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Kernrandzones is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal nog aanwezig is. Aan het bestemmingsplan Kernrandzones hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

De in de kernranden aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijzigingen dan wel uitbreidingen, betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

## 10. JURIDISCHE TOELICHTING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen, vervolgens op de verbeelding. Daarna wordt aangegeven op welke wijze de regels in algemene zin zijn opgebouwd en de bestemmingsartikelen in het bijzonder. Tot slot wordt ingegaan op een aantal toetsingsaspecten.

### 10.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht dat een nieuw bestemmingsplan in digitale vorm wordt vastgesteld. Dit moet gebeuren volgens de ROstandaarden, RO Standaarden en regels 2008. Voor het digitaliseren c.q. standaardiseren van bestemmingsplannen is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) ontwikkeld. Ook moet van het plan een analoge versie worden vastgesteld. Van een bestemmingsplan is er dus altijd een digitale en een analoge (papieren) (verschijnings)vorm. Deze zijn beide rechtsgeldig.

Onder vorige wetten werden bijna geen bepalingen gesteld over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot belang zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. SVBP 2008 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Zo zijn bijvoorbeeld de bestemmingen en begripsbepalingen in alfabetische volgorde opgenomen en vloeit de naam van een bestemming voort uit een standaardlijst, waaruit ingevolge de SVBP 2008 gekozen dient te worden. Kenmerk van de bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee (vlaksgewijs) is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen

en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen (functieaanduiding of gebiedsaanduiding) worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

De SVBP 2008 voorziet overigens uitsluitend in een systematische wijze van bestemmen en er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Wel kent het SVBP 2008 een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in een bestemmingsplan, zoals de wijze van meten.

## 10.2. Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

### **Voorbeeld:**

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn slechts toegestaan binnen de op de kaart ingetekende (agrarische) bouwvlakken. Op de verbeelding is de begrenzing van bouwvlakken met een raster met vrij dikke belijningen uitgevoerd.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

## 10.3. Regeling

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling, de procedure bepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.

- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van omgevingsvergunnings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure kan aan deze 'flexibiliteitsbepalingen' medewerking worden verleend.

Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning). Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft afgegeven.

#### **10.4. Wijze van toetsen**

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de manier waarop activiteiten aan het bestemmingsplan getoetst moeten worden. Daartoe wordt eerst een werkwijze voorgesteld. Vervolgens wordt ingegaan op een aantal in de regels gehanteerde termen. Het gaat daarbij onder meer om 'open normen'. Deze worden gebruikt omdat het in veel gevallen onmogelijk is om eenduidige harde criteria op te stellen. Enerzijds omdat daarmee de nodige flexibiliteit in een plan wegvalt en anderzijds omdat het bestemmingsplan een momentopname is waarbij vooraf onmogelijk met alle situaties rekening kan worden gehouden.

##### *Werkwijze*

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd:

1. Ga op de verbeelding na welke bestemming(en) en aanduidingen voor de gronden zijn opgenomen waarop de onderzoeksvraag/aanvraag betrekking heeft;

2. Kijk in de regels naar de bepalingen van het artikel van de bestemming die voor de gronden geldt;
3. Beoordeel of het aangevraagde/geconstateerde past binnen de bestemmingsomschrijving. Hierbij dienen meteen de nadere detaillering van de bestemming en de gebruiksbepaling te worden meegenomen omdat die een nadere uitleg/inperking geven van de bestemmingsomschrijving;
4. Luidt het antwoord op punt 3 ja, dan moet in het geval van een bouwwerk tevens worden gekeken of deze ook past binnen de bouwregels;
5. Voor zover er tevens werken/werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, moeten worden uitgevoerd (waarbij gedacht kan worden aan werkzaamheden die bodem-/grondverzet met zich meebrengen) dan moet bovendien worden nagegaan of er een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden verplicht is gesteld;
6. Indien aan de punten 3, 4 en 5 wordt voldaan of kan worden voldaan, dan kan medewerking worden verleend, waarbij het bevoegd gezag eventueel nog gebruik kan maken van de aan haar toekomende bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, teneinde de aanvraag beter te kunnen inpassen.
7. Luidt het antwoord op de punten 3, 4 en/of 5 nee, dan kan nog worden gekeken of het plan voor dit aspect voorziet in een omgevingsvergunnings- of wijzigingsmogelijkheid (dit zijn de zogenaamde flexibiliteitsbepalingen). Is dit zo, dan dient een nadere afweging te worden gemaakt in hoeverre afwijken van het bestemmingsplan in dit geval gewenst is. Voorzien de flexibiliteitsbepalingen niet in een afwijkingsmogelijkheid of wordt afwijken onwenselijk geacht dan dient het verzoek te worden afgewezen c.q. het geconstateerde (in principe) te worden gehandhaafd wegens strijd met het bestemmingsplan, tenzij het een situatie betreft waarop het overgangsrecht van toepassing is.

#### *Ter zake deskundige*

Bij enkele bestemmingen dan wel aanduidingen wordt aangegeven dat bij activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor afwijken of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden noodzakelijk is, door het bevoegd gezag een ter zake deskundige moet worden geraadpleegd ten aanzien van de mogelijke nadelige effecten voor de bestemming of aanduiding. Onder 'ter zake deskundige' wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennis terrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tot slot geldt als voorwaarde dat de persoon/instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken.



Deze deskundige dient te worden ingeschakeld door de initiatiefnemer, die ook de kosten daarvoor draagt.

#### *Onevenredige aantasting*

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (omgevingsvergunnings- en wijzigingsbevoegdheden) en de bepalingen bij de omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de bestemming en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

#### **Voorbeeld:**

Het kappen van 5 bomen zal binnen een waardevol landschapselement bestaande uit 10 bomen waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd. Wanneer gesteld wordt dat de cultuurhistorische waarde van bebouwing niet onevenredig mag worden aangetast, moet bijvoorbeeld worden gekeken of nieuw op te richten bebouwing de cultuurhistorische bebouwing niet geheel of grotendeels aan het zicht onttrekt. Cultuurhistorische bebouwing moet immers beleefd worden en het “inbouwen” is dan ook niet wenselijk.

Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomstsituatie tegen elkaar moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt.

In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

#### *Afweging van belangen*

Het bevoegd gezag mag zelfstandig afwegen of een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds.

Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door groundbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

#### *Noodzakelijk*

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van 'noodzakelijkheid' gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting/verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwvlak wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond. Hierover dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige. In beginsel wordt hierbij gedacht aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). De aanvraag voor het advies vindt plaats door de gemeente, op kosten van de aanvrager.

## **11. PROCEDURE**

### **11.1. Vooroverleg**

Het concept ontwerp bestemmingsplan Kernrandgebied is op 9 januari 2013 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse van belang zijnde instanties.

Vijf instanties hebben een inhoudelijke reactie ingediend. Één en ander is verder toegelicht in de Nota Vooroverleg, die als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd. In de nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan Kernrandgebied.

### **11.2. Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan Kernrandgebied heeft van vrijdag 24 mei tot en met donderdag 4 juli 2013 voor een ieder terinzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 17 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan', die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd. Het ontwerp bestemmingsplan is op grond van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen aangepast.

Op 12 november 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld.



## BIJLAGE 1: NOTA VOOROVERLEG

