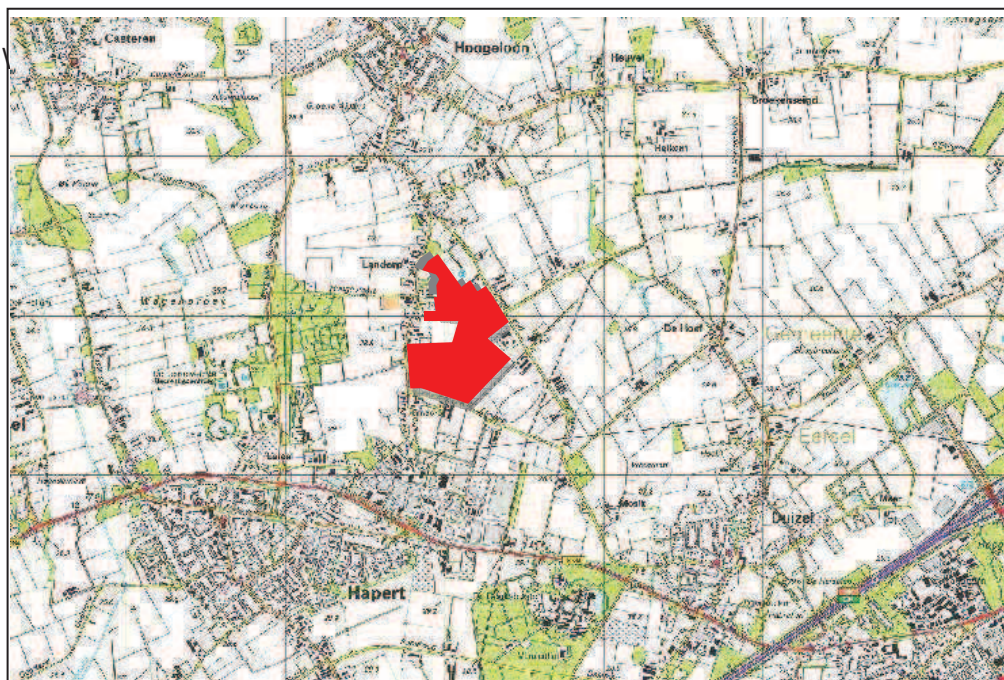


LANDROP 6 HOOGELOON

Bestemmingsplan ten behoeve van
Stoeterij Duyselshof B.V.

LANDROP 6 HOOGELOON

Bestemmingsplan ten behoeve van
Stoeterij Duyselshof B.V.



Opgesteld door:

ZLTO Advies

Postbus 100

5201 AC 's-Hertogenbosch

tel. 073-2173580

en

Ordito bv

Nieuwstraat 87

5126 ZH Gilze

ontwerp

Februari 2016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied en plangrens	5
1.3	Wettelijk kader	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	Het plan	8
2.1	Omgeving planlocatie	8
2.2	Omschrijving uitgangssituatie	9
2.3	Omschrijving huidige bedrijfssituatie	9
2.3.1	Gedetailleerd overzicht bedrijfssituatie	11
2.4	Noodzaak voorzieningen	13
2.5	Toelichting huisvestingsvoorzieningen groots	15
2.6	Toelichting beschutting binnen bedrijfssituatie	16
2.7	Landschappelijke inpassing	17
2.8	Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
2.9	De afweging	22
3.	Beleid	24
3.1	Provinciaal beleid	24
3.2	Gemeentelijk beleid	27
3.3	Vigerend bestemmingsplan	27
4.	Ruimtelijke aspecten	31
4.1	Flora en fauna	31
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.3	Mobiliteit en parkeren	36
4.4	Technische infrastructuur	37
5.	Milieuaspecten	38
5.1	Bodem	38
5.2	Geluid	38
5.3	Luchtkwaliteit	38
5.4	Externe veiligheid	39
5.4.1	Toetsing plaatsgebonden risico	40
5.4.2	Toetsing groepsrisico	41
5.4.3	Conclusie	42
5.5	Bedrijven en milieuzonering	44
5.6	Kabels en leidingen	44
6.	Waterparagraaf	45
6.1	Beleid	45
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	46
6.3	Ruimtelijke ontwikkelingen	47
6.4	Afwegingen met betrekking tot wateraspecten	47
7.	Juridische aspecten	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Verbeelding	51
7.3	Planregels	52

8.	Economische uitvoerbaarheid.....	53
9.	Overleg.....	54
9.1	Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners	54
9.2	Procedure	54
9.3	Reacties vooroverleg	54

Bijlagen:

FOTO'S BOERDERIJ EN GEBOUWEN VÓÓR.....	57
FOTO'S WONING, GEBOUWEN, WEGEN, DRAFBAAN EN OMLIGGENDE WEILANDEN NA	58
MASTERPLAN JACQUES VAN LEUKEN DD 19 JULI 2010 (LOSSE BIJLAGE)	64
RESULTATEN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK DD. 26 MAART 2008	65
RESULTATEN BODEMONDERZOEK DD. 26 MAART 2008	70
BRIEF GEMEENTE INZAKE WOONEENHEDEN 2 FEBRUARI 2009	73
BEREKENING WATERBERGING HNO TOOL	76
VNG HANDREIKING DE PAARDENHOUDERIJ IN HET OMGEVINGSRECHT 2014: HANDREIKING VOOR DE PRAKTIJK (LOSSE BIJLAGE).....	78
SRP GIDS VOOR GOEDE PRAKTIJKEN 2011 (LOSSE BIJLAGE).....	79
NOTITIE LANDSCHAP (LOSSE BIJLAGE).....	80

I TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een stoeterij bestaande uit twee locaties (Landrop 6 en Dominépad 5 B/C) met ieder een zelfstandige bedrijfsvoering. Op de locatie Dominépad 5B te Hoogeloon is een paardenfokkerij gevestigd waar fokmerries, veulens en jonge paarden tot en met 3 jaar worden gestald. Op de locatie Landrop 6 worden paarden van 3 tot 7 jaar gestald en opgeleid tot springpaard. Beide locaties maken voor beweiding gebruik van de bij de Landrop gelegen weilanden. Het Duyselshof is een stoeterij met springpaarden op internationaal niveau. Het bedrijf brengt paarden uit op door het publiek drukbezochte (regionale) (top)sportevenementen (zoals Indoor Brabant, CSI Eindhoven met het ultieme doel om deel te nemen aan de Olympische Spelen) en draagt hiermee bij aan profilering van de Brabantse topsport en de regionale economische structuur. De stoeterij heeft door het bieden van arbeidsplaatsen een positief effect op lokale werkgelegenheid. Om ook in de toekomst op dit niveau te kunnen blijven concurreren zijn voldoende voorzieningen voor het huisvesten en intensief trainen van paarden noodzakelijk.

De bedrijfsvoering op de locatie Landrop 6 is in de loop der jaren uitgebreid met diverse voorzieningen ter ondersteuning van het huisvesten en trainen van paarden. Door de gemeente zijn hiervoor de noodzakelijke bouwvergunningen verleend. De huidige bedrijfssituatie aan de Landrop komt niet overeen met de mogelijkheden voor de locatie volgens het vigerende bestemmingsplan buitengebied. De locatie beschikt niet over een voldoende groot bouwblok voor de gerealiseerde voorzieningen. Tevens bevatten de regels van het bestemmingsplan buitengebied onvoldoende mogelijkheden voor de uitoefening van activiteiten die bij een stoeterij horen.

Om voor de vergunde voorzieningen en bedrijfsactiviteiten een passend planologisch kader te scheppen, zal het huidige bouwblok worden vergroot tot circa 4,1 hectare. Aansluitend aan het bouwvlak wordt circa 4,2 hectare differentiatievlak opgenomen voor de bij een stoeterij noodzakelijke voorzieningen. Eveneens zullen de voorschriften worden afgestemd op de reguliere activiteiten van een internationaal concurrerende paardenhouderij.

Voor een goede ruimtelijke ordening is medewerking van de gemeente nodig om door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 een passend planologisch kader te bieden voor de huidige bedrijfssituatie.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Hoogeloon is een dorp in de gemeente Bladel. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Hapert. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Hoogeloon, sectie H, nr 9, 701, 731, 792, 793, 794, 463, 466, 886 en 947. Alle percelen hebben een agrarische gebiedsbestemming. Het bouwblok heeft de detailbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 2'. Het huidige bouwblok heeft een omvang van circa 1,5 hectare.



Figuur 1: Begrenzing plangebied (bron: Flashearth)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan, alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;

- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting tenminste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande planologische situatie in het plangebied en de huidige bedrijfssituatie. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2. Het plan

2.1 Omgeving planlocatie

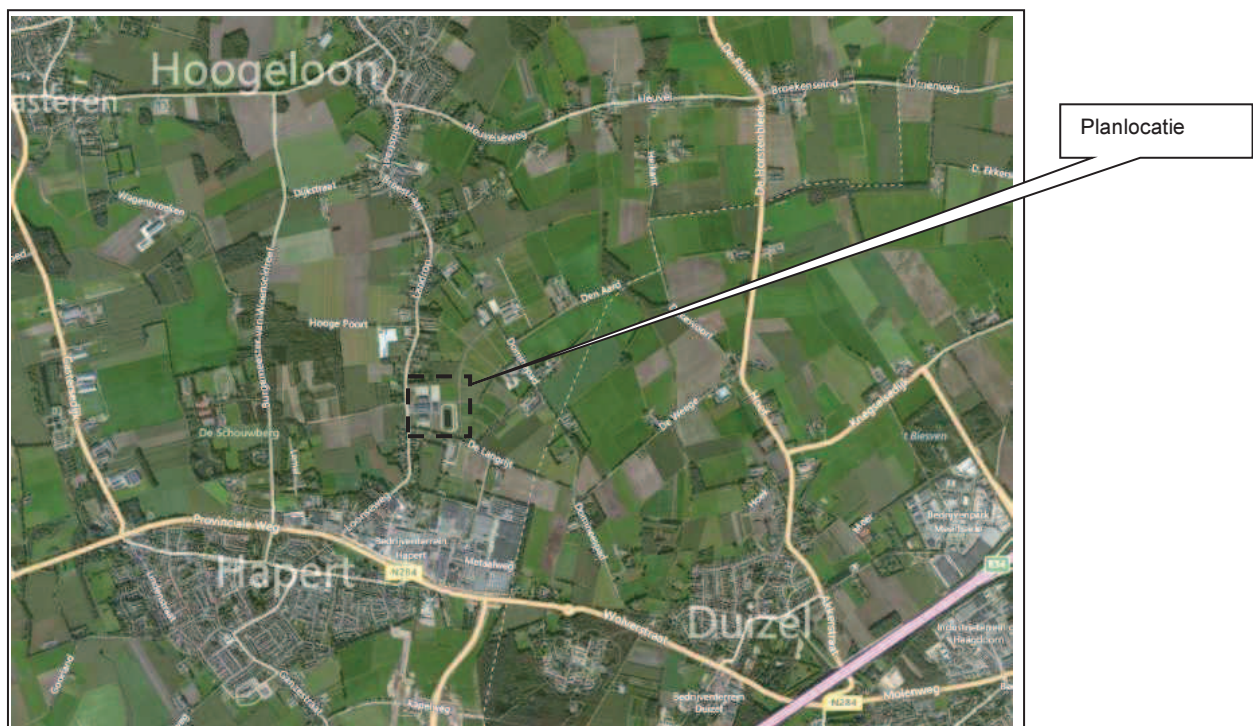
Onderhavige planlocatie betreft de paardenhouderij op Landrop 6 te Hoogeloon. De paardenhouderij werkt intensief samen met de paardenfokkerij gevestigd aan het Dominépad 5 B/C. De beide locaties hebben ieder een eigen bedrijfsvoering. Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied, ten noorden van bedrijventerrein Hapert en de kern Hapert.

Langs de Landrop is sprake van lintbebouwing met agrarische bedrijven en burgerwoningen. Langs de omliggende wegen liggen verspreid een aantal (intensieve) agrarische bedrijven en een glastuinbouwbedrijf. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele andere agrarisch verwante bedrijven.

Ten noorden van de weilanden, behorende bij de locatie Landrop, bevindt zich een sportpark. Ten noordwesten van het plangebied ligt een kerkhof.

Het gebied kenmerkt zich door de besloten tot (half)open landschappelijke structuur. Ter hoogte van de bedrijfslocatie aan de Landrop is sprake van een oud bebouwingscluster met een van oorsprong voornamelijk agrarische functie. De achterliggende weidegronden hebben een zeer open structuur met een rationeel verkavelingspatroon.

De locatie wordt ontsloten door Landrop en De Langrijt. Dit zijn lokale wegen. Via de Landrop wordt aangesloten op de provinciale oost-west georiënteerde N284 tussen Arendonk en Eersel. Deze provinciale weg mondt uit op de A67 richting Eindhoven.



Figuur 2: Situering plangebied

2.2 Omschrijving uitgangssituatie

Op de locatie aan de Landrop was tot 2008 een melkveehouderij gevestigd. Het bedrijf beschikte over milieurechten voor het houden van 66 melkkoeien, 49 stuks vrouwelijk jongvee en 40 vleeskalveren.

De bebouwing behorende bij de melkveehouderij bestond uit een hoofdstal met bijgebouw, voorzieningen voor de opslag van voer en mest, erfverharding en een bedrijfswoning met garage.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 was sprake van een globaal bouwvlak van 1,5 hectare. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014, is het bouwvlak van de bedrijfssituatie van vóór 2008 overgenomen. Het huidige bouwblok is afgestemd op de ruimtebehoefte en bedrijfsvoering van de voormalige melkveehouderij. De huidige bedrijfsbebouwing past niet binnen dit bouwvlak. Voor het verrichten van grondwerkzaamheden in het kader van de oprichting van de huidige paardenhouderij was destijds geen aanlegvergunning nodig.



Figuur 3: Uitgangssituatie plangebied (Google maps)

2.3 Omschrijving huidige bedrijfssituatie

Op de locatie aan de Landrop 6 is sinds 2008 een paardenhouderij gevestigd. Binnen de huidige paardenhouderij worden jonge paarden van 3 tot 7 jaar in training genomen en opgeleid tot springpaard. De paarden die over de benodigde kwaliteiten beschikken worden voorbereid op het topsegment, zodat ze vervolgens op (internationale) wedstrijden kunnen worden uitgebracht. De paarden worden dagelijks getraind en verblijven in de wei of op stal. Aangezien de verouderde voorzieningen van de oorspronkelijke melkveehouderij niet geschikt waren voor het bedrijfsmatig houden en trainen van paarden, zijn deze vervangen door nieuwbouw. In 2008 is de bebouwing van het melkveebedrijf door de initiatiefnemer vervangen door een nieuwe bedrijfswoning en een nieuwe hoofdstal met bijgebouwen die geschikt zijn voor het houden van paarden.

De omschakeling van melkveehouderij naar paardenhouderij heeft plaatsgevonden in overleg met de gemeente. De gemeente heeft de noodzakelijke bouwvergunning voor de huidige bebouwing verleend en beoordeeld dat een aanlegvergunning voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden niet noodzakelijk was. Op 17 mei 2010 is door de gemeente tevens een milieuvergunning verleend voor het houden van 71 paarden.

De bebouwing van de stoeterij bestaat uit paardenstallen, een overdekte rijbak, een galoppeerbaan, (gras)paddocks, een springpiste en een werktuigenberging voor de stalling van landbouwvoertuigen. Het bedrijf beschikt over een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is in dezelfde bouwvorm en op dezelfde locatie als de voormalige boerderij gebouwd. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in paragraaf 2.3.1. De huidige oppervlakte aan bebouwing en voorzieningen beslaat circa 8,3 hectare.

Hoewel de bedrijfsbebouwing is uitgebreid en de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de oorspronkelijke melkveehouderij zijn veranderd, zijn de planologische mogelijkheden en de begrenzing van het bouwblok sinds 2008 niet herzien. Het huidige aan de locatie toegekende bouwblok is ten opzichte van 2008 ongewijzigd gebleven en heeft nog steeds een oppervlakte van circa 1,5 hectare.

De huidige bedrijfsbebouwing en bijbehorende voorzieningen overschrijden het bouwvlak. Ook sluiten de regels van het bestemmingsplan buitengebied niet aan op alle activiteiten van een paardenhouderij. Om de bestaande strijdigheid met het bestemmingsplan op te heffen zal het bouwblok moeten worden vergroot. Tevens zullen de voorschriften worden afgestemd op de reguliere activiteiten van een internationaal concurrerende paardenhouderij.

Als onderdeel van de bedrijfsuitbreiding is een inrichtingsplan (masterplan) opgesteld en uitgevoerd. Deze voorziet eveneens in de aanleg van erfbeplanting met streekeigen soorten (oa beukenhagen, lindebomen, eiken) en streekeigen landschapselementen (oa houtsingels en groensingels).



Figuur 4: Huidige ruimtelijke situatie plangebied met huidige bouwblok (ruimtelijkeplannen.nl)

2.3.1 Gedetailleerd overzicht bedrijfssituatie

Binnen de stoeterij worden jonge paarden opgeleid tot springpaard op internationaal niveau. Om op internationaal niveau te kunnen concurreren zijn een aantal reguliere voorzieningen ten behoeve van het trainen en stallen van paarden noodzakelijk. Deze voorzieningen betreffen:

- bebouwing ten behoeve van paardenhouderij;
- overige voorzieningen.

Bebouwing ten behoeve van paardenhouderij

De verouderde melkveestal is gesloopt en vervangen door een nieuwe stal. De huidige paardenstal fungeert tevens als hoofdgebouw. Het gebouw is opgebouwd uit drie kapconstructies. De initiatiefnemer heeft geïnvesteerd in het toegepaste materiaalgebruik en de architectuur zodat de bebouwing aansluit bij de karakteristiek van de omgeving. Het gebouw heeft een landelijk karakter.

De bebouwing is geconcentreerd en aansluitend aan het hoofdgebouw gebouwd. In het hoofdgebouw worden de paarden gestald, getraind en verzorgd. Zoals gebruikelijk is in de professionele paardensport, zijn in het hoofdgebouw en de bedrijfswoning tevens onderkomens ingericht voor een aantal bij het bedrijf werkzame grooms. Alle voorzieningen voor het stallen, trainen en verzorgen van paarden zijn gangbaar binnen de bedrijfsvoering van een professionele internationaal georiënteerde paardenhouderij.

Overzicht van nieuwe bebouwing en voorzieningen:

- paardenstal/ hoofdgebouw met trainingsfaciliteiten, voorzieningen voor de huisvesting en verzorging van paarden en onderkomens voor grooms van 4650 m² (zie tevens 2.5);
- tweetal overdekte trainingsfaciliteiten aansluitend aan het hoofdgebouw van 1545 m²;
- bedrijfswoning met huisvesting van grooms van 2180 m³ (zie tevens 2.5);
- opslagvoorziening voor materiaalopslag, voeropslag, onderhoudswerkplaats, quarantainestallen en een kelder van 1615 m²;
- 20 paddocks van 6000 m² met houten omheining (1.80m hoog);
- verlichting (5 m hoog);
- landschappelijke inrichtingselementen binnen en buiten het bouwblok.

Bovengenoemde bebouwing en voorzieningen zijn opgenomen binnen het bouwblok. Het bouwblok krijgt een omvang van circa 4,1 hectare.



Figuur 5: Huidige situatie plangebied (hoofdgebouw)

Overige voorzieningen

Voor de training van springpaarden en de beweiding van de jonge dieren van beide locaties zijn een aantal voorzieningen noodzakelijk. Omdat de planologische mogelijkheid tot het toevoegen van bebouwing op deze locaties niet wenselijk is, is voor deze onderdelen een differentiatievlak opgenomen. Het differentiatievlak is aansluitend aan het bouwvlak gelegen en heeft een oppervlakte van circa 4,2 hectare. De mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde, wordt hiermee uitgesloten.

Overzicht bijbehorende voorzieningen:

- Springwei;
- buitenrijbak met verlichting (5,5 m hoog) van 4775 m²;
- galoppeerbaan met waterbassin voor de berging van hemelwater;
- 10 gras paddocks van 2500 m² met houten omheining (1.80m hoog) en verlichting (5m hoog);
- geasfalteerde kavelpaden (3m breed);
- geasfalteerd kavelpad tussen beide bedrijfslocaties (5 m breed);
- verlichting langs de hoofdverbinding (5m hoog);
- seizoensgebonden eenvoudige schuilconstructies en landschapselementen voor (jonge) paarden in de wei (zie tevens paragraaf 2.6);
- landschappelijke inrichtingselementen binnen en buiten het bouwblok.

Verlichting

Op het terrein is verlichting aanwezig rondom bebouwing en trainingsvoorzieningen en langs de hoofdverbinding tussen beide bedrijfslocaties. De verlichting is uitgevoerd door middel van een lichtmast met lichtkap van in totaal circa 5 meter hoog. Om de rijpiste zijn lichtvoorzieningen geplaatst met een hoogte van 5,5 meter. Het gebruik van verlichting is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Het gebruik van de lichtvoorzieningen vindt plaats volgens de uitgangspunten van de gemeentelijke Plattelandsnota 2013. Dit betekent dat tussen 23:00 's avonds en 6:00 's ochtends de verlichting is uitgeschakeld. Door zorgvuldig om te gaan met het gebruik van verlichting, wordt overlast door lichtuitstraling naar de omgeving voorkomen. De voorwaarden voor het gebruik van de verlichtingsvoorzieningen zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. In de regels wordt het gebruik van verlichting beperkt conform de uitgangspunten van de gemeentelijke Plattelandsnota 2013.

Eenvoudige schuilconstructies en landschapselementen

Om grazende paarden tegen extreme weersomstandigheden te kunnen beschermen is het noodzakelijk dat voldoende schuilmogelijkheid wordt geboden. De aanbeveling tot het bieden van beschutting wordt benadrukt door onder meer de Sectorraad Paarden en de VNG (zie tevens paragraaf 2.6).

In het kader van dierenwelzijn zijn in de weilanden van de stoeterij voorzieningen getroffen om de jonge dieren tegen extreem weer te beschermen. In de afweging tussen dierenwelzijn en de kwaliteit van het landschap is gekozen voor een combinatie van vegetatie en eenvoudige schuilconstructies. Uitsluitend het toepassen van natuurlijke vegetatie levert in de zomermaanden onvoldoende beschutting op tegen oververhitting, onderkoeling en insecten.

De eenvoudige schuilconstructies zijn zodanig gepositioneerd en ingepast door middel van landschapselementen dat ze aan het oog worden onttrokken. Het permanent plaatsen van schuilhutten in open gebied is ongewenst. De constructies worden als tijdelijke ondersteunende voorzieningen voor maximaal 6 maanden per jaar geplaatst. Buiten deze periode worden ze uit de wei verwijderd en opgeslagen. De seizoensgebonden schuilconstructies zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

2.4 Noodzaak voorzieningen

Binnen de stoeterij worden 71 paarden getraind en verzorgd. Voor het op locatie dagelijks trainen en huisvesten van 71 paarden zijn voorzieningen nodig voor training, beweiding en huisvesting (binnen en buitenrijbak, galoppeerbaan, stallen, paddocks, schuilhutten).

Op basis van de '*Gids voor Goede Praktijken*' van de SRP uit 2011 wordt voor de paardenhouderij in 12 richtlijnen inzichtelijk gemaakt welke basisvoorzieningen essentieel zijn binnen voor het borgen van een goede basisgezondheid van paarden. De genoemde voorzieningen zijn bedoeld als minimale inspanningen die gelden voor *iedere* paardenhouder. De diversiteit onder de bedoelde paardenhouders is groot. Onder paardenhouders vallen ook hobbydieren, maneges, pensionstallen, opfokstallen, menners. Het is duidelijk dat aan de basisvoorzieningen voor een topspringstal op onderdelen andere eisen worden gesteld, dan aan de voorzieningen voor hobbydieren. De gids biedt echter *in algemene zin* echter inzicht in de verhouding tussen noodzakelijke voorzieningen en het aantal paarden.

Huisvesting

Ieder paard heeft een eigen paardenbox. Voor een goede gezondheid van paarden is een minimale boxoppervlakte van 10m² per paard noodzakelijk¹. De stoeterij beschikt over 71 paardenboxen. Paarden worden dagelijks verzorgd in een daarvoor ingerichte poetsruimte. Naast de dagelijkse verzorging zijn er voorzieningen nodig voor de controle en behandeling van zieke dieren. Er zijn tevens 3 quarantaineruimten aanwezig. De dieren worden dagelijks bereden. Ieder dier heeft zijn eigen zadeltuig.

Voor het verzorgen en opzadelen van 71 paarden zijn meerdere ruimten nodig. Tevens zijn er ruimtes nodig voor het opslaan van materialen voor het schoonhouden van de stallen, verzorging en materialen voor het berijden van 71 paarden.

¹SRP uit 2011 '*Gids voor Goede Praktijken*' P5

De door de SRP aanbevolen oppervlakte per paddock is 360m² per paard². De stoeterij beschikt over 30 paddocks met een ruimtebeslag van in totaal circa 8500 m².

Voor de opslag van voer, mest en werktuigen voor 71 paarden zijn voorzieningen ingericht in de vorm van een werktuigenopslagruimte van 1615 m² achter het hoofdgebouw.

Beweging

In de SRP richtlijnen staan richtlijnen opgenomen voor de minimale bewegingsduur van paarden en noodzakelijke voorzieningen.

Een paard heeft minimaal 4 uur beweging per dag nodig. Bij de afrastering van weiden kan geen prikkeldraad worden gebruikt. Paarden dienen minimaal 4 uur per dag te kunnen bewegen³.

Op de stoeterij zijn voor het trainen van paarden de volgende voorzieningen aanwezig: 1 binnenrijbak op wedstrijdformaat, 1 buitenrijbak, een springweide, 2 longeercirkels, 2 stapmolens en 30 paddocks. Er worden 71 paarden door 6 ruiters gedurende werktijd (07.30 uur tot 17.00 uur) getraind. Om het trainen binnen de reguliere werktijden te kunnen uitvoeren zijn meerdere voorzieningen noodzakelijk.

Ieder paard traint binnen de stoeterij ongeveer 1 uur per dag. De overige bewegingsuren worden ingevuld door beweiding, longeren, verblijf in de paddocks (1 per paard) en stapmolens.

Wanneer alle trainingsvoorzieningen binnen werktijden maximaal worden benut, bieden de huidige voorzieningen plaats voor het trainen van ca. 70 paarden op één dag.

De stoeterij beschikt over in totaal 46 hectare weidegrond voor beide locaties. Op de locatie Dominépad zijn 43 paarden en 65 paarden in opfok aanwezig die gebruik maken van dezelfde weides. De paarden worden dagelijks beweide. Voor beweiding wordt als algemene richtlijn vaak uitgegaan van een oppervlakte van 1 hectare per paard. Dit wordt binnen de stoeterij niet gehaald.

Controle op gezondheid

Om paarden op topniveau te krijgen en houden, moeten ze intensief getraind worden. Om bij een hoge fysieke inspanning de gezondheid van de dieren te kunnen waarborgen is een continue controle noodzakelijk. Deze wordt uitgevoerd door speciaal opgeleide verzorgers (grooms). Het is, door de soms lange reistijden van de werknemers, niet mogelijk om zeker 's nachts voor iedere controle te pendelen tussen woon- en werkplaats. Om deze reden zijn een 12-tal elementaire verblijfsruimten ingericht binnen het hoofdgebouw en de bedrijfswoning. De ruimten zijn inpandig gerealiseerd om binnen de paardenhouderij werkzame grooms en stagiaires binnen het bedrijfsterrein te kunnen huisvesten. In de bedrijfswoning zijn 6 appartementen met een gedeelde verblijfsruimte van in totaal 326 m² gerealiseerd en in het hoofdgebouw boven de stallen zijn 6 appartementen met een gedeelde verblijfsruimte van in totaal ca 396 m² gerealiseerd.

De verblijfsruimten en basisvoorzieningen zijn te vergelijken met studentenhuishuisvesting. Het bieden van verblijfsvoorzieningen is gangbaar in de professionele paardenhouderij. De verblijfsvoorzieningen worden niet gebruikt voor permanente bewoning. Zie tevens paragraaf 2.5.

² SRP/VNG 2014 'De Paardenhouderij in het omgevingsrecht; Handreiking voor de praktijk' P28

³ SRP uit 2011 'Gids voor Goede Praktijken' P5

Conclusie

De huidige functie als trainingscentrum voor sportpaarden is niet vergelijkbaar met de oorspronkelijke functie van melkveebedrijf. De uitbreiding van bebouwing op de locatie staat in redelijke verhouding tot de positie die het bedrijf inneemt in de (internationale) markt voor sportpaarden. Het ruimtebeslag van de aanwezige voorzieningen ligt in verhouding met het aantal aanwezige paarden op onderdelen lager dan op basis van de algemene sectorale richtlijnen kan worden verwacht. De huidige voorzieningen zijn noodzakelijk om de toppaarden te kunnen trainen en verzorgen en de concurrentiepositie op de internationale markt ook op de lange termijn te kunnen behouden.

Een paardensportcentrum is, vanwege de noodzaak tot beweiding en training van dieren en het grondbeslag dat hiervoor noodzakelijk is, functioneel gebonden aan het buitengebied.

De huidige voorzieningen staan in verhouding tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

2.5 Toelichting huisvestingsvoorzieningen grooms

Binnen de paardenhouderij is het gangbaar dat hulpkrachten in de vorm van stagiaires en grooms worden ingezet voor de verzorging van paarden. Grooms zijn verantwoordelijk voor de verzorging van paarden en het houden van toezicht.

De inzet van stagiaires is zowel van belang voor de bedrijfsvoering als voor de praktijkervaring van de studenten. Door de verantwoordelijkheid en de zeer onregelmatige werktijden zijn verblijfsruimten noodzakelijk. Om als bedrijf in aanmerking te kunnen komen als erkend opleidingsbedrijf binnen de sector dienen mogelijkheden voor kost en inwoning aanwezig te zijn.

De faciliteiten van de verblijfsruimten zijn beperkt. Ze bieden uitsluitend basisvoorzieningen zoals een slaapgelegenheid, sanitaire ruimte, verblijfsruimte en keuken. Er is geen sprake van een zelfstandige woonruimte. Zie tevens praktijkhandreiking *'De Paardenhouderij in het omgevingsrecht'* ⁴.

Bij de stoeterij zijn in totaal circa 32 mensen werkzaam, in de toekomstige bedrijfsvoering zal dit aantal nog kunnen groeien. Een groot deel van deze werknemers richt zich op de dagelijkse verzorging en africhting van de paarden. Daar het paarden uit het topsegment betreft zijn dit gespecialiseerde en ervaren werknemers binnen de paardenbranche. Binnen de bedrijfsvoering worden tevens stagiaires opgeleid. Een deel van de werknemers en stagiaires is afkomstig uit de nabije omgeving van Hoogeloon.

In de paardenhouderij is het in verband met veiligheid en gezondheid van de paarden noodzakelijk dat er voortdurende controle op de paarden is. Pendelen tussen woonplaats en de stoeterij is om deze reden en in verband met de soms lange reistijden naar de stoeterij onwerkbaar.

Bij veel vergelijkbare paardenhouderijen vindt huisvesting plaats in stacaravans op het terrein. Het plaatsen van stacaravans voor de huisvesting van grooms en stagiaires is vanuit landschappelijk oogpunt onwenselijk. Binnen de stoeterij zijn in overleg met de gemeente 12 inpandige ruimten gerealiseerd (6 appartementen in de bedrijfswoning en 6 appartementen in het hoofdgebouw boven de stallen) om grooms en stagiaires binnen het bedrijfsperceel te kunnen huisvesten (zie tevens brief van de gemeente Bladel d.d. 2 februari 2009). Er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden.

⁴ Zie *Praktijkhandreiking 'De Paardenhouderij in het omgevingsrecht'*, mei 2014 door de SRP en VNG.

2.6 Toelichting beschutting binnen bedrijfssituatie

Het intensief beweiden van paarden is wenselijk vanuit dierwelzijn en diergezondheid. Door beweiding wordt voorzien in de behoefte van de dieren aan beweging. Beweiding is ook bedrijfsmatig interessant doordat hierdoor de ontwikkeling van de beenspieren verbetert. Grazende paarden worden bovendien ervaren als een positieve bijdrage aan de beleving van het landschap⁵. De Sectorraad Paarden en de VNG⁶ benadrukken de noodzaak voor het bieden van schuilgelegenheid voor paarden in de wei.

Beweiding van de paarden op de stoeterij vindt jaarrond plaats. Op de omliggende weilanden worden zowel de paarden afkomstig van de locatie Landrop als de locatie Dominépad 5B/C beweide. In de zomer biedt een aangeplante bomenrij echter onvoldoende bescherming tegen zon en insecten. Om de jonge dieren in de wei voldoende te kunnen beschermen zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Doordat het zicht op permanente schuilgelegenheden in een open gebied vanuit landschappelijk oogpunt onwenselijk wordt gevonden, wordt een combinatie van vegetatie met een eenvoudige schuilconstructie toegepast.

De eenvoudige schuilconstructies zijn uitgevoerd in kunststof gevelbekleding voorzien van houtnerf en hebben een afmeting van 3,8m x 8m x 2,5m. Door omkadering met kleinschalige landschappelijke elementen als bomengroepen en singels worden de schuilconstructies aan het oog onttrokken. Alternatieve insectenwerende middelen zoals dazenvallen verstoren het landschappelijke beeld. De schuilgelegenheden worden geplaatst voor maximaal 6 maanden per jaar en zijn als zodanig opgenomen in de regels.

Overbrugbare afstand

Op de weilanden behorende bij de locatie Landrop worden tevens de dieren uit de bedrijfslocatie aan het Dominépad 5B/C beweide. De percelen liggen aan de overzijde van de weg van het Dominépad 5B/C. De afstand tot de verschillende weilanden vanaf de stal via de kavelpaden is zodanig, dat niet kan worden gesproken over beweiding op een huisperceel. Het is bovendien binnen de bedrijfsvoering van een professionele paardenhouderij niet werkbaar en in het kader van dierwelzijn onwenselijk om een groot aantal zeer jonge paarden in kort tijdsbestek vanuit een perceel van 31 hectare te verzamelen en naar de stal te verplaatsen. Dit geldt voor beide locaties. Het is onmogelijk om alle dieren behorende bij de locatie Dominépad in de nabijheid van deze locatie te beweiden. In verband met de graaseigenschappen van paarden is het voor de gewasgroei noodzakelijk om dieren regelmatig te rouleren.

Bij plotselinge weersveranderingen, zoals bij weerlicht, zullen deze dieren bij het opstallen de weg (Dominépad) over moeten steken. Door het onvoorspelbare gedrag van de jonge paarden kunnen hierbij onveilige situaties ontstaan voor medewerkers, verkeersdeelnemers en de dieren zelf.

Alternatieve oplossingen voor het plaatsen van schuilhutten zijn door initiatiefnemer onderzocht en deze zijn niet aanwezig.

⁵ Zie ook *Praktijkhandreiking 'De Paardenhouderij in het omgevingsrecht'* van mei 2014 door de SRP en VNG.

⁶ Zie brochure *'Schiilstallen in het buitengebied'* 2009, van Dierenbescherming, Nederlandse Belangenvereniging van Hobbydierhouders en Landelijk Kennisnetwerk Levende have mede mogelijk gemaakt door Ministerie LNV, *'Gids voor Goede Praktijken'* uit 2011 door de SRP en VNG.

Gebruik van vegetatie en insectenwerende maatregelen

Er wordt ook beweid in de zomermaanden. Overlast door insecten in de zomer beperkt zich niet uitsluitend tot enkele warme dagen. Hierdoor wordt binnen de huidige bedrijfsvoering alleen 's nachts beweid. Deze situatie is verre van ideaal. Voor de ontwikkeling van de paarden is een meer intensieve vorm van beweiding overdag noodzakelijk.

Doordat er in de huidige situatie alleen jonge bomen op de weilanden aanwezig zijn, is er geen natuurlijke vorm van beschutting voor de paarden aanwezig. Om overlast door insecten en daarmee schade aan de paarden en de bedrijfsvoering te voorkomen zullen daarom alternatieve voorzieningen moeten worden getroffen.

Het plaatsen van tijdelijke groen ingekaderde schuilgelegenheden in de weilanden is de meest veilige optie, bevordert de gezondheid en welzijn van de paarden, komt ten goede aan de bedrijfsvoering en levert door de toevoeging van landschappelijke elementen een positieve bijdrage aan de kwaliteit van het landschap.

2.7 Landschappelijke inpassing

De stoeterij is gelegen in agrarisch gebied. Het Landschapsontwikkelingsplan Bladel uit 2011 karakteriseert de landschappelijke structuur van de omgeving als een grootschalig ontginningsgebied (weidegronden) en historisch bebouwingslint/ bedrijfspercelen met oude akkers (de bedrijfsbebouwing aan het bebouwingslint Landrop). De stoeterij maakt onderdeel uit van landschappelijk deelgebied nummer 25 en 26. De landschappelijke prioritering voor dit deelgebied bestaat uit het versterken van de aanwezige structuur van landschapselementen.

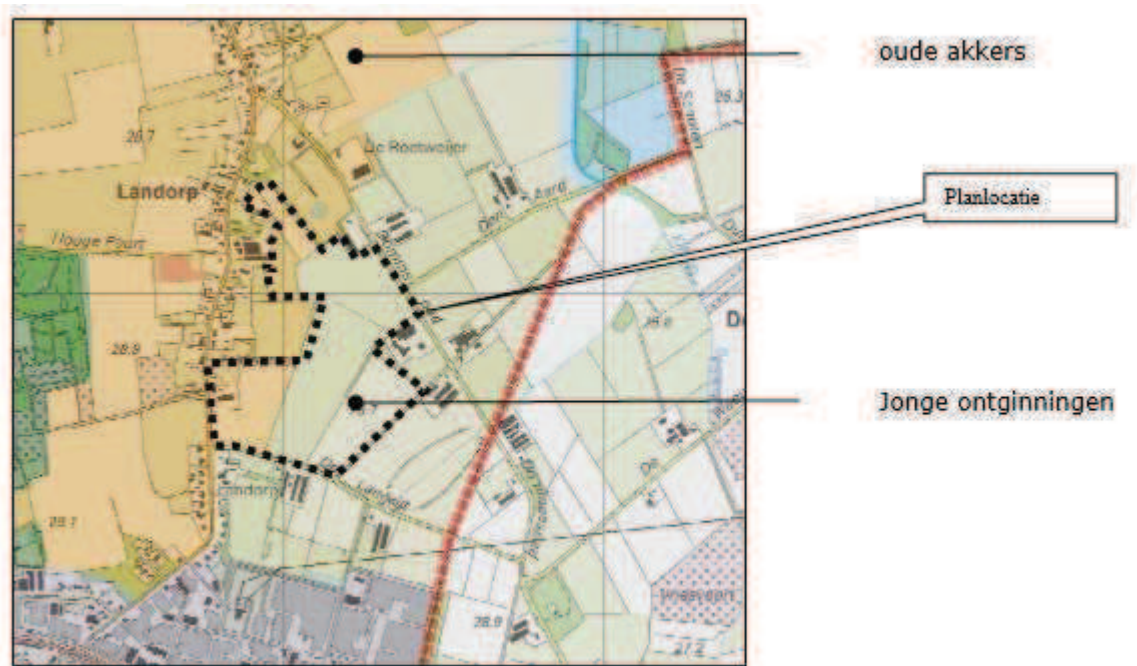
In de oorspronkelijke situatie van de melkveehouderij bestonden de achterliggende weilanden uit open grasland voor agrarisch gebruik. Het bouwblok was deels voorzien van erfbeplanting. Aan de voorzijde van het perceel bevonden zich een aantal beukenhagen, groenelementen en een bomenrij.

Het inrichtingsplan voorziet in de inpassing van de aanwezige bebouwing door middel van erfbeplanting en het toevoegen van gebiedseigen landschappelijke elementen. Hierbij is gebruik gemaakt van lijnvormige beplantingselementen (houtwallen en hagen); kleine boomgroepen en solitaire bomen. Bij de beplanting is gekozen voor streekeigen soorten (onder meer: Eik, Beuk, Linde).

De aanwezige beukenhagen aan de voorzijde van het perceel zijn verder uitgebreid. Rondom de bebouwing zijn bomen en groensingels aangebracht. Hierdoor worden de contouren van de gebouwen verzacht en vormen ze een harmonieus geheel met de omgeving. Daarnaast zijn er op enkele plaatsen langs de rand van de kavel houtsingels toegevoegd. De nieuwe singels zijn beplant met streekeigen soorten zoals Krent, Vlier, Hulst, Meidoorn, Berk en Sleedoorn. Soorten die giftig zijn voor paarden, zijn vermeden.

De bestaande houtwal aan de noordoostzijde van de weilanden is gehandhaafd en verlengd (zie tevens het landschappelijke inrichtingsplan).

Een bomenlaan met Lindes verbindt de beide bedrijfslocaties met elkaar. Lindes werden van oudsher veel gebruikt bij agrarische bebouwing. Op beide locaties zijn in de weilanden boomgroepen en solitaire bomen geplant. De toegepaste bomen zijn soorten die passen in het agrarisch gebied en veelal van oorsprong op zandgronden groeien, zoals Linde, Beuk en Eik, en een enkele noot en Paardenkastanje. De bomen geven pas op de zeer lange termijn beschutting aan de dieren.



Figuur 6: Uitsnede Landschapsbeleidsplan Bladel (landschapstype)



Figuur 7: Uitsnede Landschapsbeleidsplan Bladel (prioritering deelgebied)

Na toetsing aan het Landschapsontwikkelingsplan Bladel kan het volgende worden geconcludeerd. Door de toegepaste beplantingsstructuur met omkaderende erfbeplanting, een bomenlaan en solitaire bomen in het weiland, blijft de diffuse overgang van de halfopen lintbebouwingsstructuur van de Landorp en het open buitengebied aanwezig. De stoeterij en het landschappelijke inrichtingsplan past binnen de kaders van het landschappelijke beleid van Bladel. In de bijlage is tevens een uitgebreide landschappelijke notitie met een beleidsanalyse opgenomen. De uitvoering en duurzame instandhouding van het landschappelijke inrichtingsplan is geborgd door middel van de bestemmingsplanregels en het toekennen van een groenbestemming.

2.8 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de nieuwe bebouwing zijn beeldkwaliteitsregels geformuleerd. Deze zijn planologisch vertaald in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan door middel van bouwregels en de toegekende bestemmingen en functieaanduidingen.

Typologie:

- Bedrijfsgebouwen in landelijke bouwstijl met bijbehorende voorzieningen.

Kwaliteit van het landschap

- Zuinig ruimtegebruik en geconcentreerd bouwen met aandacht voor beeldkwaliteit;
- Landschappelijke inpassing met kleinschalige landschapselementen van groensingels, laanbomen, boomgroepen;
- Behoud contrast tussen kenmerkende open en besloten structuur landschap;

Bedrijfswoning

- Eén bedrijfswoning met een inhoud van 2180 m³;
- Maximale hoogte bedrijfswoning 10 meter met goothoogte 5,5 meter;
- Gezamenlijk oppervlakte bijgebouwen bij bedrijfswoning maximaal 100m²;
- Maximale goothoogte van bijgebouwen bij woning 3,2 meter en bouwhoogte 5,5 meter;
- Afstand vrijstaand bijgebouw tot bedrijfswoning maximaal 30 meter;
- Afstand tot perceelgrenzen tenminste 5 m;
- Minimale afstand tot wegas van 18m;

Bedrijfsgebouwen:

- Minimale afstand tot de as van de weg 18 meter;
- Maximale goothoogte bedrijfsgebouwen 7 meter met maximale bouwhoogte van 12 meter;

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- Maximale hoogte binnen bouwblok 12 meter;
- Maximale hoogte erf- en terreinafscheidingen en afscheiding van trainingsfaciliteiten waaronder paddocks 2 meter;
- Lichtvoorzieningen van maximaal 5 meter hoog rondom bebouwing en trainingsvoorzieningen waaronder paddocks en de hoofdverbinding tussen beide bedrijfslocaties;
- Lichtvoorzieningen van maximaal 5,5 meter hoog rondom de rijpiste;
- Afstand tot perceelgrenzen tenminste 5 meter (uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen);
- Minimale afstand tot de as van de weg 10 meter van terreinafscheidingen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde oprichten op minimaal 1 meter achter de gevellijn;

Algemeen:

- Parkeren binnen het bouwblok;
- Ontsluiting via de Landrop.

Door middel van onderliggende partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt voor de vergunde en gerealiseerde voorzieningen en bedrijfsactiviteiten van de stoeterij een passend planologisch kader geboden. In de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan is een Agrarische bestemming toegekend met de functieaanduiding Paardenhouderij. Hiermee wordt aangesloten op de regels voor 'Agrarisch verwante bedrijven' in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 8: Masterplan juli 2010 (zie tevens losse bijlage)

2.9 De afweging

Door middel van onderliggend bestemmingsplan wordt een passend planologisch kader toegekend aan de vergunde voorzieningen en bij een stoeterij horende activiteiten aan de Landrop 6 te Hoogeloon. De stoeterij is ruimtelijk en functioneel inpasbaar in de omgeving.

Omtrent de inpasbaarheid van het initiatief is de volgende afweging gemaakt:

- De stoeterij past binnen de provinciale ambities uit de Agenda van Brabant en Brabantse sportplan 2016 om topsport als kernkwaliteit van Brabant verder te ontwikkelen;
- Het bedrijf brengt paarden uit op door het publiek drukbezochte (regionale) (top)sportevenementen (zoals Indoor Brabant, CSI Eindhoven met het ultieme doel om deel te nemen aan de Olympische Spelen) en draagt hiermee bij aan profilering van de Brabantse topsport en de regionale economische structuur. De stoeterij heeft door het bieden van arbeidsplaatsen een positief effect op lokale werkgelegenheid;
- De bedrijfsuitbreiding van de stoeterij past binnen het ruimtelijk en planologisch beleid van zowel provincie als gemeente (Structuurvisie RO- herziening 2014, Verordening ruimte 2014- 15 juli 2015). De Landrop is gelegen binnen 'Gemengd landelijk gebied'. De stoeterij past binnen de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse door de ligging in jong ontginningsgebied ten noorden van de kern Hapert;
- Het initiatief voorziet in het vervangen van verouderde bedrijfsbebouwing. De huidige bedrijfswoning is in dezelfde stijl herbouwd. Voor de huidige bedrijfsbebouwing en voorzieningen is geïnvesteerd in architectuur en materiaalgebruik passend in de omgeving en in een landelijke bouwstijl;
- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door compact en aansluitend aan de bestaande bebouwingsstructuur te bouwen, door de sloop van verouderde bebouwing en door het beperkt toekennen van bouwrechten door middel van een bouwvlak en een differentiatievlak;
- Voor beide bedrijfslocaties is een landschappelijk inrichtingsplan (op basis van het bijgevoegde masterplan) opgesteld dat past binnen de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan van Bladel. Door uitvoering van het plan worden bestaande kleinschalige landschapselementen uitgebreid en nieuwe beplantingselementen toegevoegd. Door het inrichtingsplan blijven de open structuur van een jong ontginningsgebied en de diffuse overgang tussen kern en buitengebied behouden en worden deze kenmerken plaatselijk versterkt;
- Tijdens de bouwvergunningaanvraag is beoordeeld dat voor de oprichting van een paardenhouderij geen onderzoek naar significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk was. Door de afname van de ammoniakuitstoot is er sprake van een positief effect op omliggende natuurgebieden. Door de aanleg van kleinschalige landschapselementen wordt de ecologische waarde van het gebied plaatselijk versterkt. De toegepaste elementen passen binnen de landschappelijke en ecologische doelstellingen uit het Landschapsontwikkelingsplan Bladel;
- Door de toegepaste architectuur en het materiaalgebruik past de stoeterij binnen de als cultuurhistorisch waardevolle aangemerkte Landrop. Op de locatie Landrop is in het kader van de omgevingsvergunning voor de aanleg van de retentievijver archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd. Tijdens het onderzoek zijn geen waardevolle archeologische resten gevonden;
- De ontwikkeling sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw in landelijke sfeer. De bedrijfswoning is gebaseerd op de verschijningsvorm van de oorspronkelijke boerderij;

- Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via de bestaande uitrit op de Landrop. Op eigen terrein is voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte in de vorm van parkeren op eigen erf;
- Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- Omliggende agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter vanaf het emissiepunt tot de geurgevoelige objecten in de omgeving wordt voldaan;
- Voor de vergunde uitbreiding van het dieraantal naar 71 paarden is in het kader van de omgevingsvergunningprocedure in 2012 een NB- wet vergunning verleend;
- Bodemonderzoek is uitgevoerd voor de aanleg van de retentievijver en als bijlage toegevoegd. De bodem bleek geschikt voor het beoogde gebruik;
- Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op. De toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd door middel van de aanleg van een retentievijver. De beoogde uitbreiding kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door scheiden van schoon hemelwater, milieumaatregelen (Activiteitenbesluit) en materiaalgebruik. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal. Het ontwerpplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan waterschap De Dommel.

3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

In 2011 hebben Provinciale Staten het Sportplan Brabant 2016 vastgesteld. Het doel van het Sportplan is om de sportfaciliteiten in de regio tot op Olympisch niveau te professionaliseren. Sport wordt hierbij gezien als een middel om het leef- en vestigingsklimaat van de provincie te verbeteren. De paardensport vormt één van de 7 Brabantse kernsporten.

Noord- Brabant heeft een internationaal vooraanstaande positie op het gebied van het fokken en trainen van paarden. Nederlandse springpaarden staan bovenaan in de ranglijst van de World Breeding Association for Sport Horses. Ook kent Brabant het grootste aantal wedstrijdruiters en verenigingen van Nederland. Brabant onderscheidt zich ook door grote evenementen zoals Indoor Brabant, Breda Hippique, CSI Valkenswaard en Concours Hippique Eindhoven.

Stoeterij Duyselshof staat onder meer op pagina 6 van het sportplan genoemd als (inter)nationaal zeer succesvolle springstal. De sponsor van de stoeterij, de VDL groep, sponsort een aantal talentvolle ruiters en grote Brabantse concoursen.

De ambities uit het kernsportplan hebben onder meer betrekking op regionale talentontwikkeling, het faciliteren van topsportevenementen en het verbeteren van topsportaccommodaties. Samen met de FNRS wordt bovendien ingezet op de verdere professionalisering van het aanbod van (top)accommodaties.

Stoeterij Duyselshof heeft een voorname (inter)nationale positie in de paardensport. De stoeterij brengt paarden uit op diverse topsportevenementen. Binnen de stoeterij worden paarden op Grand Prix niveau getraind door een aantal talentvolle ruiters. De VDL groep sponsort toptalent en diverse Brabantse topevenementen. Op de stoeterij worden door middel van stageplaatsen jonge ruiters en grooms opgeleid om het huidige topsportniveau ook in de toekomst te kunnen blijven behouden.

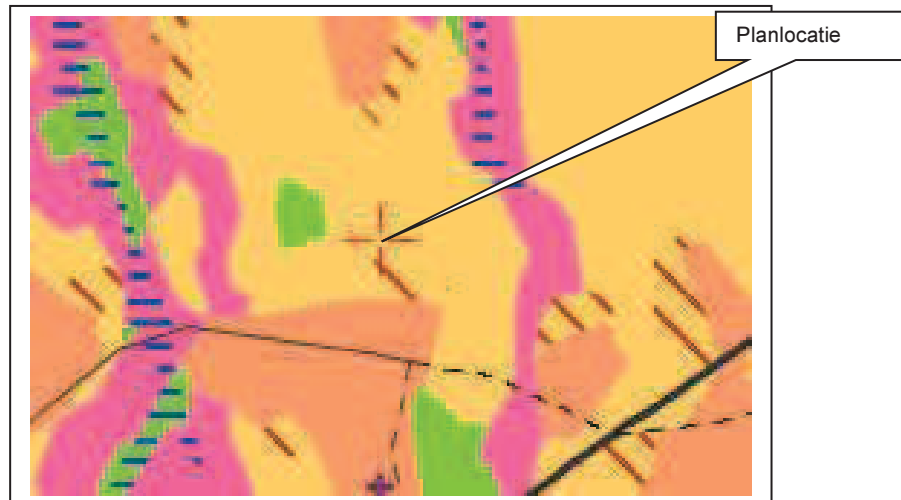
De stoeterij draagt als topfokkerij en trainingscentrum, opleidingscentrum voor talenten en deelnemer aan topevenementen bij aan het realiseren van de provinciale topsportambities.

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010-partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer tot 2025. Met de herziening 2014 wordt onder meer het gewijzigde nationale beleid (Barro) en het nieuwe provinciale beleid ten aanzien van een zorgvuldige veehouderij ondersteund.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het provinciaal ruimtelijk beleid, waaronder de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. De concretisering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven vindt plaats in de Verordening Ruimte van de provincie (zie hierna). Het plangebied bevindt zich in 'Gemengd landelijk gebied'. In dit gebied is een toenemende menging van functies het uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen dienen geen beperking te vormen voor aanwezige functies en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

De ontwikkeling van een internationaal concurrerende stoeterij draagt bij aan de economische versterking van de regio. Het bedrijf is gelegen aan een jong ontginningslandschap. Door middel van de aanplant van fijnmazige en streekeigen landschapselementen wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke structuur ter plaatse (zie tevens het bijgevoegde masterplan). Uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat door de uitbreiding geen omliggende functies worden belemmerd.

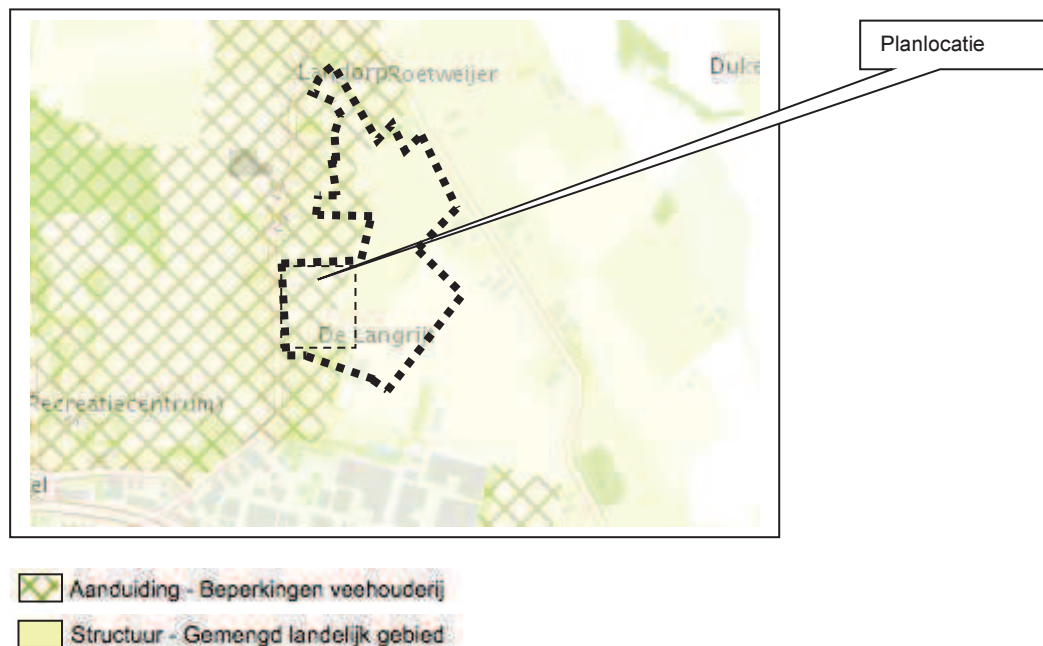
Het uitbreiden van een stoeterij past binnen de uitgangspunten van een 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 9: uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De juridische vertaling van het provinciale beleid vindt plaats in de Verordening ruimte (Vr). Op 10 juli 2015 hebben Provinciale Staten de nieuwe integrale Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is op 15 juli 2015 in werking getreden.

Het plangebied wordt binnen de Verordening ruimte aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' (artikel 7 Vr). In deze gebieden is de uitbreiding van een agrarisch verwant bedrijf onder voorwaarden mogelijk. Het plangebied bevindt zich tevens binnen gebied aangeduid als gebied met beperkingen voor veehouderij. Een paardenhouderij wordt binnen de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als een 'Agrarisch verwant bedrijf'.



Figuur 10: uitsnede Themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte 2014

Ontwikkeling Landrop

Door de bedrijfsactiviteiten is sprake van een agrarisch verwant bedrijf. Voor agrarisch-verwante bedrijven geldt een maximum omvang van 1,5 ha. Een bestaand bedrijf kan onder voorwaarden voorzien in een redelijke uitbreiding (artikel 7.11 lid 2 en 7.10 lid 2 en 3 Vr2014, herziening 15 juli 2015).

De huidige functie als trainingscentrum voor sportpaarden is niet vergelijkbaar met de oorspronkelijke functie van melkveebedrijf. De uitbreiding van bebouwing op de locatie staat in redelijke verhouding tot de positie die het bedrijf in de bestaande situatie inneemt in de (internationale) markt voor sportpaarden. De huidige voorzieningen zijn noodzakelijk om de concurrentiepositie op de internationale markt ook op de lange termijn te kunnen behouden. Voor het op locatie dagelijks trainen en huisvesten van 71 paarden zijn voorzieningen nodig voor training, beweiding en huisvesting (binnen en buitenrijbak, galoppeerbaan, stallen, paddocks, schuilhutten). Binnen het bedrijf zijn ca 32 personen werkzaam. Doordat het noodzakelijk is dat er binnen de paardenhouderij altijd personeel aanwezig is voor verzorging en controle van de dieren, zijn hiervoor voorzieningen aangelegd.

De vergunde voorzieningen zijn niet inpasbaar binnen het huidige bouwblok. Een paardensportcentrum is, vanwege de noodzaak tot beweiding en training van dieren en het grondbeslag dat hiervoor noodzakelijk is, functioneel gebonden aan het buitengebied.

De huidige voorzieningen staan in een redelijke verhouding tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

De huidige stoeterij draagt bij aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 3 Vr2014) door zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing (basisinspanning) en een passende investering in de kwaliteit van het landschap. Er wordt voldaan aan de voorwaarde voor zuinig ruimtegebruik, doordat er geconcentreerd wordt gebouwd, aansluitend op bestaande bebouwing, verouderde bebouwing is gesloopt en er is geen sprake van oneigenlijk gebruik van aanwezige bebouwing. Het materiaalgebruik en de architectuur sluiten aan op de karakteristiek van de omgeving.

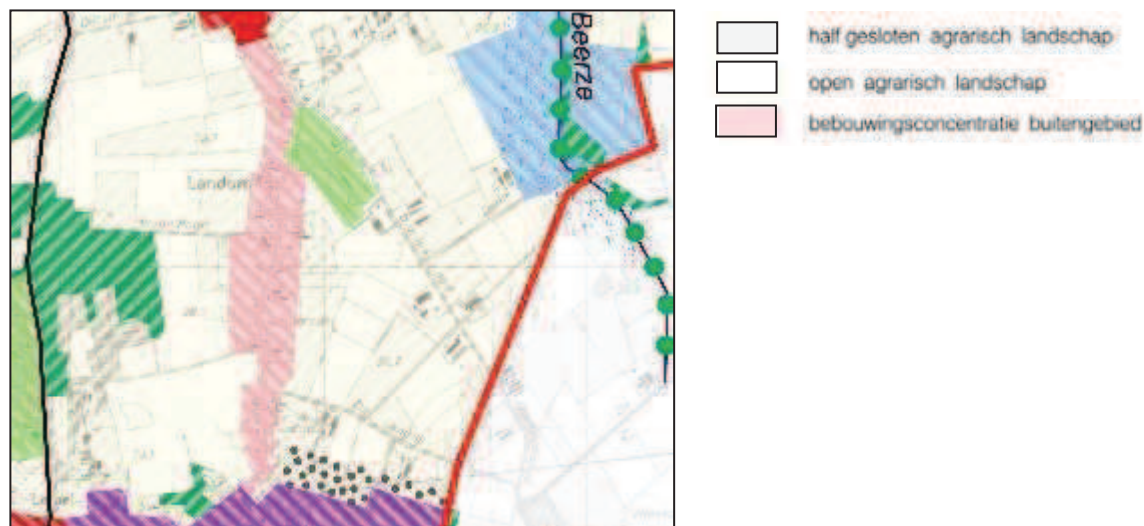
De locatie wordt landschappelijk ingepast middels de uitvoering van een landschappelijk inpassingsplan (masterplan). Het Masterplan 2010 omvat de locatie Landrop 6, de locatie Dominépad 5 B/C en de tussenliggende weilanden. Het masterplan sluit aan op de landschappelijke doelstellingen voor het gebied zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan Bladel. De inrichtingsmaatregelen uit het Masterplan zijn reeds uitgevoerd en de beplanting is aangelegd. Door de uitvoering van het Masterplan is voor een bedrag van ruim 380.000 euro in het landschap geïnvesteerd.

Alle gebouwen worden opgenomen binnen een bouwvlak. De trainingsvoorzieningen waaronder de gras paddocks worden opgenomen in een differentiatievlak. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de effecten van het plan op de omgeving onderzocht. Hieruit blijkt dat het plan inpasbaar is in de omgeving en past binnen het beleid uit de Verordening ruimte.

Er dient verder in acht genomen te worden dat functies in het landelijk gebied, alsmede gebiedskwaliteiten (natuur, landschap en cultuurhistorie) duurzaam beheerd en behouden moeten blijven. De uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke inrichting op de planlocatie is geborgd in de regels en de toekenning van een groenbestemming. De stoeterij past binnen de doelstellingen van het provinciale beleid. In de bijlage is tevens een uitgebreide landschappelijke beleidsanalyse opgenomen (Notitie Landschap, Landrop Hoogeloon van Oktober 2015).

3.2 Gemeentelijk beleid

Volgens de Structuurvisie Bladel 2008 deel A bevindt het plangebied zich op de grens tussen een 'bebouwingsconcentratie buitengebied' en het 'half gesloten' en 'open agrarisch landschap'.



Figuur 11: uitsnede Structuurvisie Bladel

Binnen deze gebieden dient het contrast tussen de open structuur en de bebouwingsconcentratie behouden te blijven. De grootschalige open gebieden zijn bij uitstek geschikt voor ontwikkeling van de agrarische functie. Dit mits deze gebieden niet zijn aangemerkt als landschappelijk of ecologisch waardevolle gebieden. Ontwikkeling in de vorm van verdichting dient zo veel mogelijk langs de bestaande hoofdinfrastructuur plaats te vinden en de landschappelijke of stedenbouwkundige structuur te versterken.

De stoeterij bevindt zich aan de bestaande hoofdinfrastructuur. Verdichting vindt geconcentreerd plaats. Door het toekennen van een differentiatievlak waar mogelijk, worden de planologische mogelijkheden voor het oprichten van bebouwing in de toekomst beperkt. Door de uitvoering van een landschappelijk inrichtingsplan (bijgevoegd masterplan) wordt de bedrijfslocatie ingepast in het landschap. De landschappelijke openheid van het weidegebied wordt gerespecteerd door het toevoegen van laanbeplanting en kleinschalige landschapselementen.

3.3 Vigerend bestemmingsplan

De stoeterij maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. Dit bestemmingsplan is op 13 maart 2014 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en op basis van de uitspraak van 4 november 2015 van de RvS zijn onderdelen van het plan buiten werking gesteld en is op onderdelen een voorlopige voorziening getroffen. Alle percelen behorende bij het bedrijf hebben de bestemming: 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsuitoefening.

De bedrijfslocatie beschikt over een agrarische gebiedsbestemming met de detailbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2' (artikel 5 bestemmingsplan). Aan het bedrijfsp perceel is de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Tevens is de Gebiedsaanduiding 'Overige zone- Bebouwingsconcentratie' en 'Overige zone- Terreinen met Esdek' van toepassing. De bijbehorende weidegronden

hebben de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 6', 'Waarde- Archeologie 5', 'Waarde- Archeologie 4', de dubbelbestemming 'Leiding- Gas'.

Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Water'. Deze gronden maken geen onderdeel uit van het plangebied.

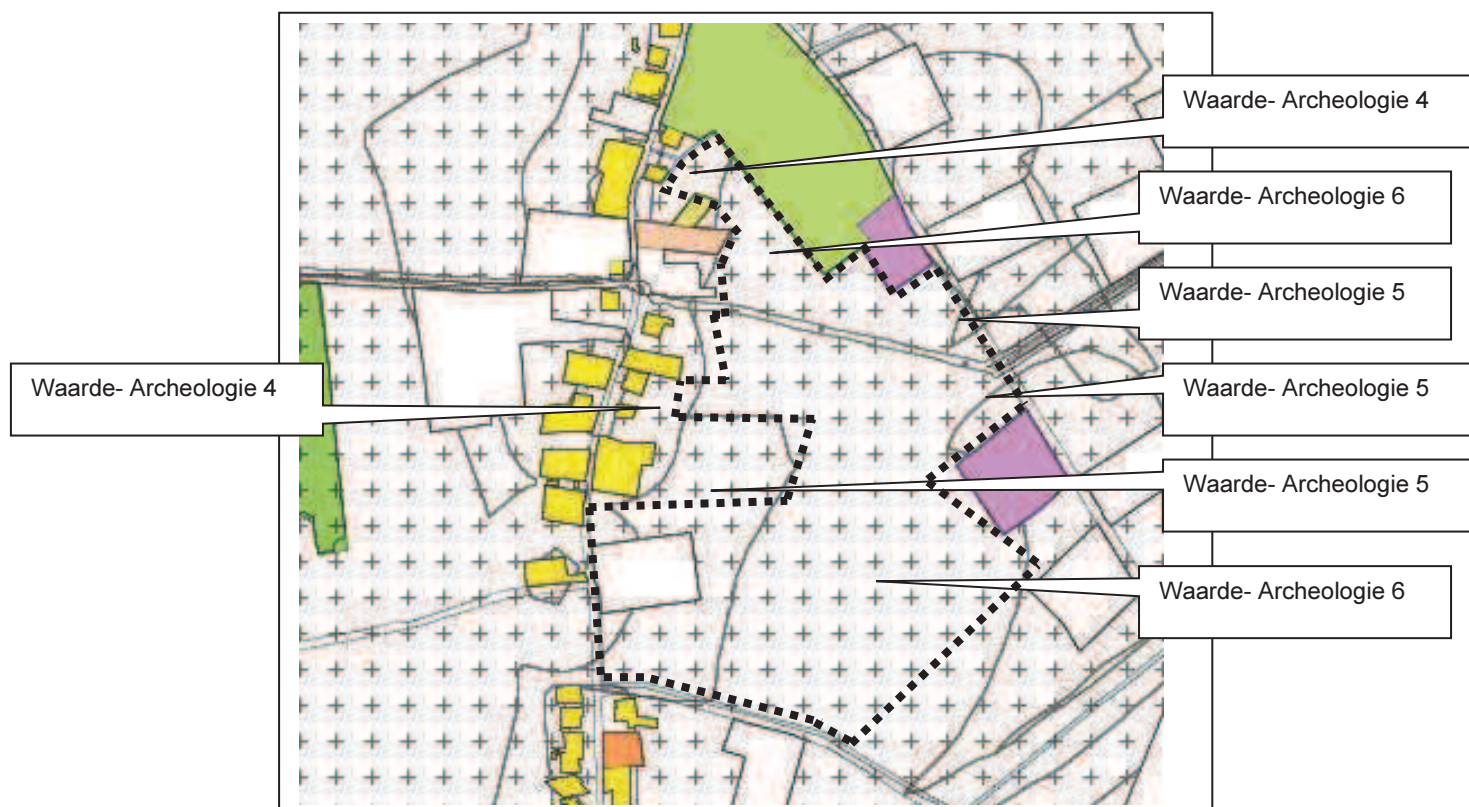
De bestemming sluit aan bij de huidige bedrijfsactiviteiten op de locatie. Bestaand gebruik en bebouwing passen niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voorzien te worden in een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Er is medewerking van de gemeente nodig voor:

- vergroting van het bouwblok tot 4,1 hectare en het bestemmingsvlak van 4,2 hectare. In totaal (bestemmingsvlak en bouwblok) bedraagt de bedrijfslocatie 8,3 hectare;
- toekennen van de functieaanduiding 'Paardenhouderij';
- toekennen van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - Wooneenheden' voor inpandige woonvoorzieningen voor verblijf van grooms en stagiaires;
- toekennen van de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - trainingsfaciliteiten (rijpiste)' voor de gras paddocks, galoppeerbaan en rijbaan en springwei;
- het plaatsen van schuilgelegenheden als tijdelijke voorziening in de omliggende weiden;
- het plaatsen van verlichting rondom bebouwing en trainingsfaciliteiten en langs de hoofdverbinding tussen de bedrijfslocaties;
- het toekennen van de functieaanduiding 'Weg' voor geasfalteerde paden en 'Specifieke vorm van Agrarisch - Hoofdweg' voor de hoofdverbindingsweg tussen de twee bedrijfslocaties.



Figuur 12: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014



Figuur 13: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 (Archeologie)



Figuur 14: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 (Water)

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel waar een melkveestal is vervangen door een paardenstal met bijbehorende voorzieningen voor het verzorgen en trainen van paarden.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op enige afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het habitatrichtlijn- en Natuurbeschermingswetgebied Kempenland- west (ca. 1,5km).

De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Het Rijk heeft in 1995 in grote lijnen de grenzen van de EHS vastgesteld in het structuurschema 'Groene Ruimte en de Nota Ruimte 2004'. De exacte begrenzing en de planologische bescherming van de EHS zijn vastgelegd in de Verordening ruimte. De ambities van de provincie tot 2018 staan omschreven in het Natuurbeheerplan.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. De meest nabij gelegen onderdeel bevindt zich op een afstand van ca. 400 meter ten westen van het plangebied in de omgeving van de Lemelvelden. Dit gebied maakt onderdeel uit van de (Robuuste) Ecologische Verbindingszone (EVZ) van de Kleine Beerze en het Wagenbroeks Loopje. Ecologische verbindingzones (EVZ) bestaan meestal uit lijnvormige landschapselementen zoals bosjes, houtsingels of poelen veelal gelegen langs waterlopen of (spoor)wegen. De landschapselementen gezamenlijk zorgen voor de verbinding tussen natuurgebieden.

Tussen de planlocatie en de EHS bevindt zich een doorgaande weg en bebouwing. De functieverandering van een melkveebedrijf naar een paardenhouderij leidt niet tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring).

In de oorspronkelijke situatie met 66 melkkoeien, 49 stuks jongvee en 40 vleeskalveren, bedroeg de ammoniakuitstoot ruim 900 kg/ NH_3 /jaar. De vergunde ammoniakuitstoot van de stoeterij bedraagt ca 355 kg/ NH_3 /jaar. Door de afname van de ammoniakuitstoot ten opzichte van de uitgangssituatie heeft de stoeterij een positieve invloed op de omliggende natuurgebieden. Voor de vergunde uitbreiding van het dieraantal naar 71 paarden is in het kader van de omgevingsvergunningprocedure in 2012 een NB- wet vergunning verleend

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht, die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden, die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime, dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten, waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij zijn reeds in 2008 gerealiseerd. Binnen de huidige ruimtelijke procedure vinden er geen wijzigingen plaats van de feitelijke situatie. Ten tijde van de bouwvergunningprocedure in 2008 is beoordeeld dat werd voldaan aan de destijds geldende regels.

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat tijdens de werkzaamheden deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of foerageergebieden van vogelsoorten zijn verdwenen. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor heeft het verdwijnen van het leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen werden dan ook niet noodzakelijk geacht. Door de aanplant van streekeigen vegetatie waaronder kleinschalige en lijnvormige landschapselementen, draagt de uitvoering van het plan bij aan het vergroten van de ecologische waarde van het perceel.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode april tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden in 2008 hebben geen overtredingen van de Flora en Faunawet plaatsgevonden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied elders op het plangebied.

Door uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan heeft de planontwikkeling plaatselijk een positieve uitwerking op de kwaliteit van het leefgebied van diersoorten. Door afname van de ammoniakuitstoot draagt het plan bij aan de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende natuurgebieden. De huidige landschappelijke inrichting draagt bij aan de doelstellingen uit het Landschapsontwikkelingsplan Bladel door de aanplant van kleinschalige en lijnvormige landschapselementen. De combinatie van een open weidelandschap met kleinschalige en elementen, versterkt het leefgebied van lokale doelsoorten zoals vleermuizen en roofvogels.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

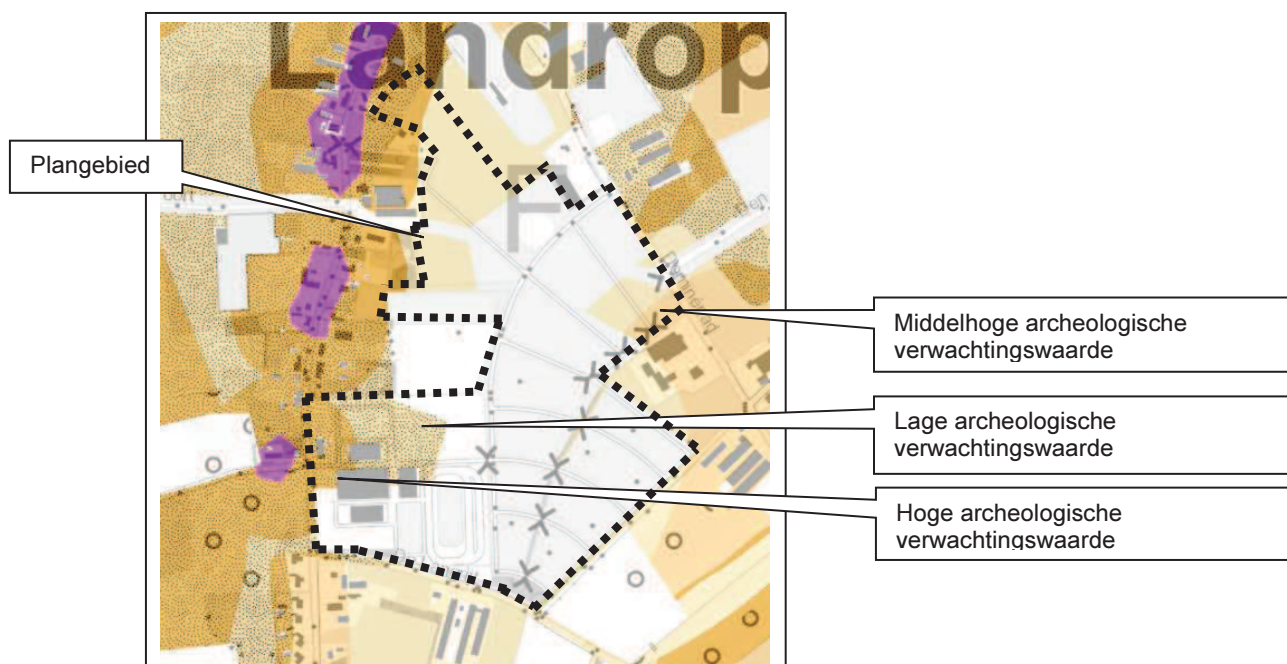
Op de gemeentelijke erfgoedkaart van Bladel uit 2012 (www.atlas.sre.nl/archeologie), is het plangebied Landrop aangeduid als een gebied met een lage en een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Plaatselijk is een middelhoge verwachtingswaarde toegekend. Ter hoogte van de aanwezige bebouwing is de archeologische verwachtingswaarde afwezig. De Landrop is aangeduid als een weg met zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Het plangebied Landrop maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Landrop. De Landrop vormt een solitair gelegen, historisch bebouwingslint tussen de kernen Hapert en Hoogeloon. Aan de Landrop zijn een aantal langgevelboerderijen te vinden. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle klinker- en kasseiwegen (categorie 2 binnen het cultuurhistorische beleid). Deze wegen maken onderdeel uit van een groter geheel van klinker- en kasseiwegen en zijn kenmerkend voor de gemeenten Bladel en Reusel- De Mierden. De Landrop maakt onderdeel uit van deze historische wegenstructuur. Binnen het plangebied hebben nog een aantal andere waardevolle wegen gelegen die onderdeel van deze structuur uitmaakten. Deze wegen zijn ingetekend op de cultuurhistorische beleidskaarten van de gemeentelijke erfgoedkaart. Doordat bij eerdere herverkavelingen van het gebied is de oorspronkelijke wegenstructuur grotendeels verdwenen. Ten tijde van de ontwikkeling van het plangebied in 2008 was er geen historische wegenstructuur binnen het plangebied aanwezig. De nieuwe perceelindeling van het plangebied heeft hierdoor geen invloed op de destijds aanwezige cultuurhistorische wegenstructuur.

De om het plangebied gelegen wegen Langrijt en Dominépad zijn tevens aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle wegen (categorie 3).

Aan de overzijde van de Landrop bevindt zich het cultuurhistorisch zeer waardevolle open akkercomplex van Casteren- Hoogeloon- Hapert.

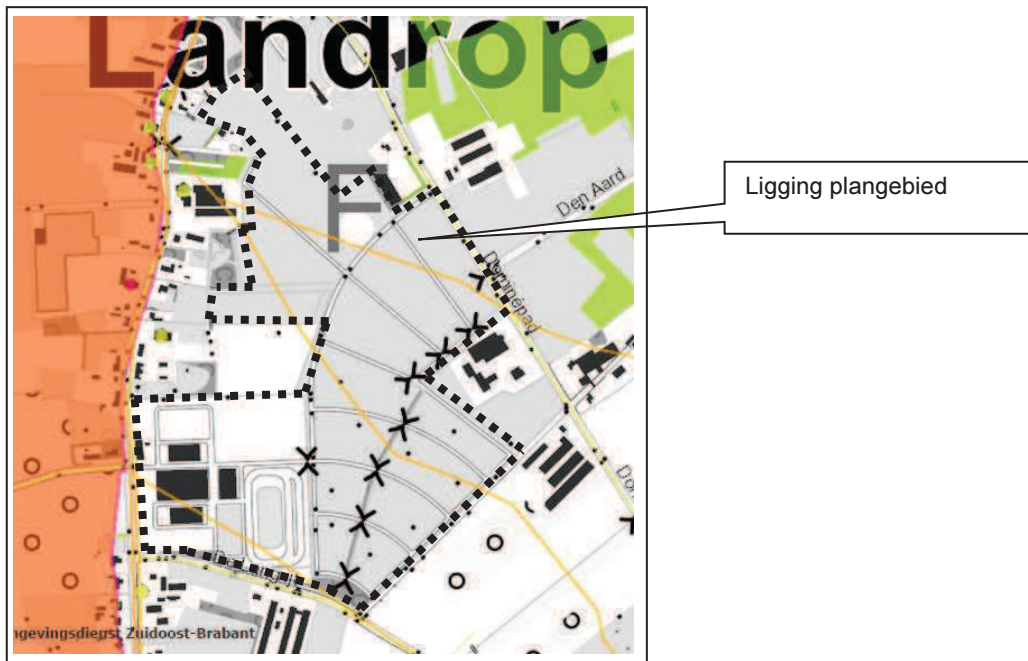
De bouw van de paardenhouderij met bijbehorende voorzieningen voor stalling, africhting, training en beweiding van sportpaarden is ten tijde van de bouwaanvraag als inpasbaar beoordeeld in de omgeving. De oorspronkelijk aanwezige cultuurhistorisch waardevolle klinker- en kasseiwegen binnen de plangrens was door eerdere verkavelingen reeds verdwenen ten tijde van de bouwaanvraag. Het plan leidt niet tot aantasting van de cultuurhistorische structuur van de omgeving. Wel dient de nieuwe bebouwing qua bouwstijl te passen in de omgeving. Door te bouwen in een traditionele landelijke stijl is daaraan bijgedragen.



Archeologische verwachtingen

- Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting
- Esdek
- Mogelijk verstoord
- Water

Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke erfgoedkaart Bladel 2012 onderdeel archeologische beleidskaart
(www.atlas.sre.nl/archeologie)



- Categoria 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde
- Categoria 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde
- Categoria 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde

Figuur 16: Uitsnede gemeentelijke erfgoedkaart Bladel 2012 onderdeel cultuurhistorisch beleid (www.atlas.sre.nl/archeologie)



Figuur 17: Uitgangssituatie perceelsindeling (www.google.nl/maps)

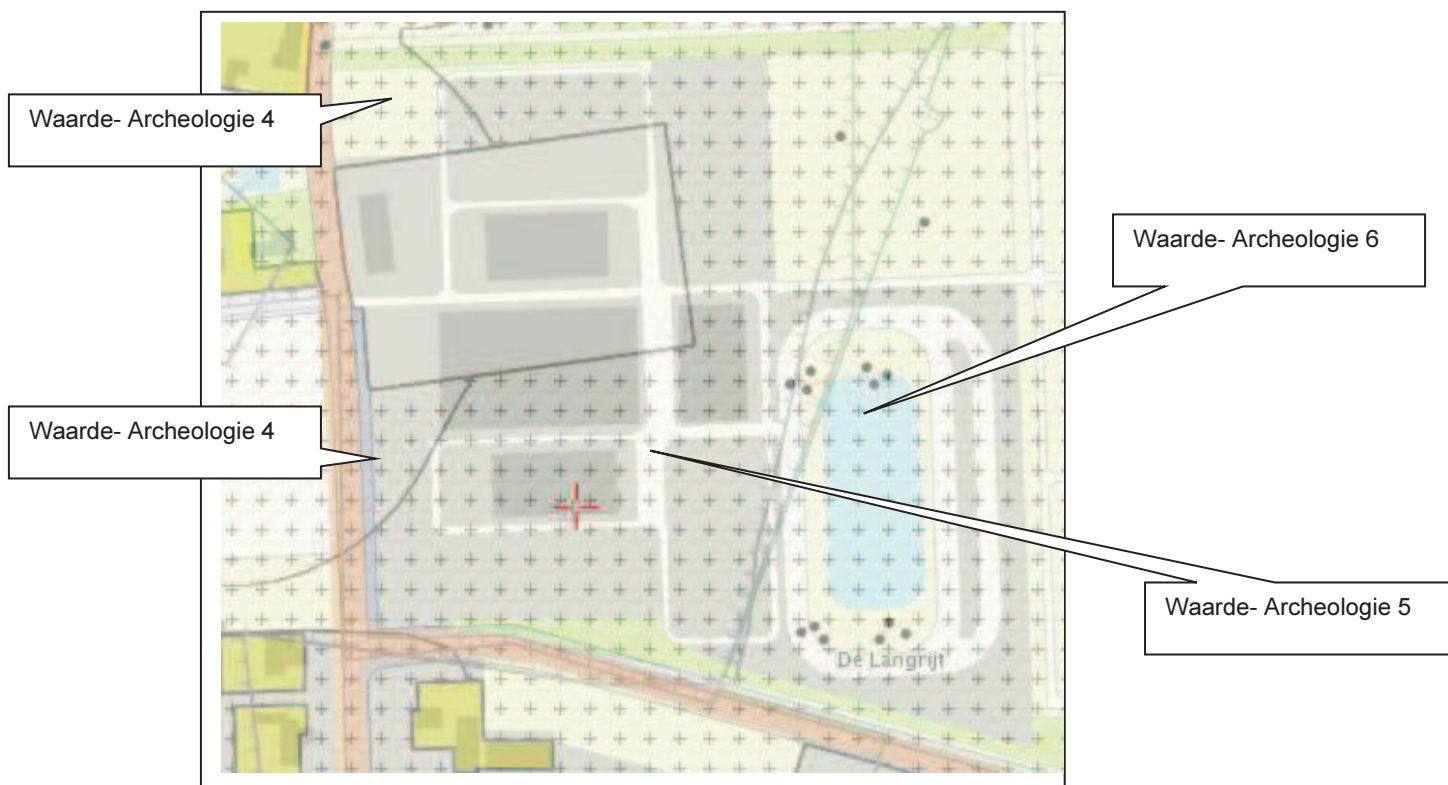
Volgens het huidige bestemmingsplan buitengebied zijn de gronden behorende bij de Landrop aangemerkt met een archeologische dubbelbestemming (Waarde- Archeologie 4/5/6). Bij het oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan resp. 500m²/ 2500m²/ 25000m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, dient in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Tevens gelden er beperkingen voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

Voor het realiseren van de aanwezige bebouwing en voorzieningen zijn grondwerkzaamheden uitgevoerd. Het bedrijfsperceel bestaat uit agrarisch cultuurland. Een gedeelte van het perceel is reeds verstoord door bewerking van de grond.

Voor de uitbreidingen op de locatie Landrop in 2008 is een bouwvergunning aangevraagd en verleend. In dit kader is voor de aanleg van het waterbassin ook de invloed van het initiatief op de mogelijk aanwezige archeologische waarden beoordeeld.

Door Synthegra is dit archeologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 11 maart 2008). Uit dit onderzoek bleek dat de bodem ter hoogte van het waterbassin dusdanig verstoord is, dat alle archeologisch relevante lagen zijn verdwenen. Uit het onderzoek is gebleken dat het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk was. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage.

In de bouwvergunning is conform het destijds geldende beleid de voorwaarde opgenomen dat bij eventuele archeologische vondsten archeologische begeleiding moet worden ingeschakeld. Tijdens het uitvoeren van de grondwerkzaamheden zijn geen archeologische resten gevonden.



Figuur 18: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Bladel Archeologie (ruimtelijkeplannen.nl)

4.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Landrop. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. De Landrop is aangeduid als 60-km zone. De weg is 4 tot 5 meter breed en geschikt voor landbouw- en vrachtverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de weg bestaat uit klinkers/ asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De stoeterij heeft een vergelijkbare verkeerssituatie ten opzichte van het melkveebedrijf. Daarbij gaat het om direct aan het bedrijf gerelateerd verkeer en geen publiekstrekkende activiteiten. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe voorziening zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. De voorgenomen activiteit heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Op eigen terrein is voorzien in 25 parkeerplaatsen. Er is geen overlast door parkeren op de openbare weg. Toegang tot de percelen wordt verkregen via de bestaande inrit.

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur, zoals persriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De bedrijfsgebouwen en bijgebouwen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. Over het noordelijke deel van de weilanden is een gasleiding aanwezig, die planologische bescherming behoeft. Zie tevens paragraaf 5.4.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Ten tijde van de bouwvergunningaanvraag is aangetoond dat er op de locatie geen sprake is van bodemverontreiniging. Door bureau Lankelma is in maart 2008 voor de aanleg van het waterbassin op de locatie Landrop 6 zowel een archeologisch als een bodemkundig onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig zijn.

5.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, en voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden toe aan nieuwe bestemmingen. Volgens de Wet geluidhinder gelden voor geluidsgevoelige objecten geluidswaarden die niet overschreden mogen worden.

Het plan leidt niet tot de oprichting van een nieuw geluidgevoelig object. De geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is getoetst in de aanvraag van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning wordt gesteld dat voor wat betreft het aspect geluid sprake kan zijn van enige toename. De toename van geluid door de nieuwe activiteiten is minimaal en is niet significant. Aan de geluidsnormen uit de omgevingsvergunning wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek verkeerslawaaai is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor een aantal projecten geldt de AmvB NIBM ('Niet in betekenende mate bijdragen'). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een paardenhouderij valt in deze categorie. Met behulp van de zogenaamde NIBM tool kan aannemelijk gemaakt worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt. Het aantal extraverkeersbewegingen is hierbij ruim ingeschat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,82
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: Berekening luchtkwaliteit met behulp van NIBM tool

5.4 Externe veiligheid

Door middel van het externe veiligheidsbeleid wordt het risico dat er een ongeval kan plaatsvinden door activiteiten met gevaarlijke stoffen waardoor mensen in de directe omgeving gevaar lopen zo veel mogelijk beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er zorg voor gedragen te worden dat er een ruimtelijke scheiding plaatsvindt tussen de risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen en (beperkt) kwetsbare objecten. De inrichtingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt zijn als zodanig benoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) uit 2004.

Voor buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen uit 2011 van toepassing (Bevb). Via het Bevb en de bijbehorende regeling zijn op basis van een categorale indeling vaste veiligheidsafstanden ten opzichte van de buisleidingen bepaald. Voor buisleidingen die niet in de vastgestelde categorieën zijn genoemd dienen risicoanalyses te worden uitgevoerd. Ten aanzien van transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008). Vanaf 2015 zullen naar verwachting tevens het Besluit transport externe veiligheid (Btev) en de Regeling Basisnet in werking treden.

Er wordt binnen het externe veiligheidsbeleid onderscheid gemaakt tussen risicovolle inrichtingen en transportroutes waarvoor een vaste (categorale) veiligheidsafstand is vastgesteld en inrichtingen waarvoor deze afstand wordt berekend. De afstanden zijn gebaseerd op berekende risico's en de te verwachten effecten bij een calamiteit. Voor activiteiten en objecten geldt dat moet worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR):

Is gericht op de bescherming van een individu. Het is een normstelling voor de kans dat dit individu dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of een transportroute. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde en bijbehorende veiligheidsafstand (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

De gemeente Bladel heeft de beleidsvisie Externe Veiligheid op 20 september 2012 vastgesteld door de raad. In de beleidsvisie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid. In de beleidsvisie Externe Veiligheid is het buitengebied aangewezen als gebied waar nieuwe en bestaande risicovolle bedrijven in principe zijn toegestaan, mits de best beschikbare technieken (BBT) worden toegepast.

Een paardenhouderij is geen inrichting waarvoor op grond van het Bevi een extern veiligheidsrisico geldt. Binnen de inrichting vinden geen activiteiten plaats met gevaarlijke stoffen. Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is de planlocatie niet gelegen binnen de invloedssfeer van inrichtingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Over het plangebied lopen een drietal ondergrondse aardgastransportleidingen. Voor deze leidingen is in het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014 een veiligheidsafstand opgenomen ten opzichte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

5.4.1 Toetsing plaatsgebonden risico

Bij een bedrijfsgebouw zoals een paardenhouderij is volgens het Bevi sprake van een beperkt kwetsbaar object. Voor het bepalen van de veiligheidsafstand van omliggende risicovolle inrichtingen of objecten geldt de normstelling van 10^{-6} /jr voor het bepalen van het Plaatsgebonden risico (PR) als richtwaarde.

Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant loopt over een deel van de weilanden behorende bij de locatie een drietal ondergrondse aardgastransportleidingen Z-506-01 (168,3 mm en 40 bar), Z-506-03 (168,3 mm en 40 bar) en Z-506-04 (219,1 mm en 40 bar) (aardgasleiding NEN3650). Voor deze leidingen zijn de PR 10^{-6} /jr contour en de effectafstand (1% letaal) reeds bekend.

Op basis van de berekende PR 10^{-6} /jr contour geldt een toetsingszone van 4 meter gemeten vanuit het hart van de leiding. Deze toetsingszone is tevens vastgelegd in de regels (artikel 29) en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014. Ter hoogte van de buizen tot op een afstand van 4 meter mogen geen gebouwen worden opgericht. Uitzondering hierop vormen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter. Volgens artikel 29.4 van het bestemmingsplan is het niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning een gesloten verharding aan te brengen ter hoogte van de voor gasleidingen aangewezen gronden. Bij de bouwactiviteiten is deze zone in acht genomen. Het kavelpad is een gesloten verharding en kruist de gasleidingen. Voor het aanleggen van het kavelpad is overleg geweest met de Gasunie. De werkzaamheden zijn onder toezicht van de Gasunie uitgevoerd.

Nabij het plangebied vindt geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. Externe veiligheid in verband met transport van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor het plangebied.

5.4.2 Toetsing groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans uit dat een groep van 10 personen of meer gelijktijdig overlijdt als een rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt in de vorm van een richtwaarde een invloedsgebied vastgesteld waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aantal personen (oriënterende waarde). In artikel 12 van het Bevb zijn de elementen beschreven die in ieder geval in de verantwoording van het groepsrisico aan de orde moeten komen. Tevens dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost.

Ten tijde van de bouwvergunningaanvraag is de ontwikkeling door de Brandweer getoetst. Het advies van de Brandweer wordt hieronder nader behandeld en toegelicht.

Te verwachten aantal personen binnen het invloedsgebied

Binnen de Stoeterij zijn circa 32 personen werkzaam. Deze personen bevinden zich hoofdzakelijk in en om de bebouwing. Een aantal maal per dag bevinden zich enkele personen in de weilanden voor het begeleiden van de paarden van en naar de weilanden. Op de weilanden zijn niet permanent personen aanwezig.

Hoogte van het groepsrisico

Het onderhavige bestemmingsplan betreft volgens het Bevi geen risicovolle inrichting en er vinden geen risicovolle activiteiten plaats. Het groepsrisico voor de binnen de stoeterij werkzame personen is laag.

De weilanden behorende bij de planlocatie zijn gelegen binnen de invloedsgebieden van drie bestaande ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen Z-506-01, Z-506-03 en Z-506-04. De kans op een calamiteit bij een dergelijke leiding is klein. Bij een calamiteit kan worden gedacht aan een brand door een plotselinge leidingbreuk of een ondergronds gaslek.

Bij een brand als gevolg van een ongeval bij een ondergrondse aardgastransportleiding geldt dat naarmate men verder van de bron verwijderd is, de warmtestraling afneemt. De effectafstand (1% letaal) van de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding binnen het plangebied is respectievelijk 75 meter, de hitte op deze afstand bedraagt 12,5 kW/m². De Effectafstand wordt bepaald door een zogenaamde guillotinebreuk. De kans op een guillotinebreuk is klein. Het meest geloofwaardige scenario is een lek in de ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding. De effectafstand voor een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van 12 inch en 40 bar is zeer klein en ligt op de leiding. Aangezien de effectafstand voor de leidingen klein is en er zich in de directe omgeving van de leidingen slechts incidenteel personen bevinden, is het groepsrisico door de aanwezigheid van de leidingen zeer beperkt.

Maatregelen aan de risicobron ter beperking van het groepsrisico

Binnen de inrichting zijn geen risicobronnen aanwezig. Gezien de kleine risicoafstanden, de grote afstand tot de bedrijfsbebouwing en het lage groepsrisico is het niet zinvol om hoge kosten te maken om deze ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen dieper te leggen dan wel speciale voorzieningen aan te brengen.

Mogelijkheden voor de ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico

De in het plangebied aanwezige personen bevinden zich voornamelijk in en om de bedrijfsbebouwing. Het groepsrisico binnen het plangebied is beperkt. Mogelijkheden voor een lager groepsrisico bevinden zich vooral in het aanbrengen van brandwerende maatregelen en bedrijfsongeval trainingen.

Maatregelen om het groepsrisico te beperken

Ten tijde van de bouwvergunningaanvraag is advies ingewonnen van de Brandweer. Om het groepsrisico verder te verkleinen zijn in overleg met de Brandweer een aantal brandwerende voorzieningen aangebracht (zoals brandputten, brandblussers, gebruik van brandwerende materialen en aanleg van vluchtroutes) en zijn door de Brandweer bedrijfsongeval trainingen gegeven in de vorm van een cursus Rescue Horse Fire Training en een grootschalige evacuatieoefening voor mens en dier.

Het terrein is goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

De meeste veiligheidswinst bij een eventuele calamiteit is te behalen uit een goede zelfredzaamheid van de aanwezigen. Binnen het plangebied zijn circa 32 personen werkzaam in en om de bedrijfsbebouwing. Door de aanwezigheid van brandblussers en vluchtroutes binnen de bebouwing en door het volgen van een calamiteitentraining en een evacuatietraining is de veiligheid van de personen verhoogd. Ook kan de veiligheid worden verhoogd door de vluchtroutes van eventuele risicobronnen af te richten. Van de binnen het bedrijf werkzame personen kan worden verwacht dat ze voldoende mobiel zijn om in geval van een calamiteit het gebied te kunnen verlaten.

Verantwoording groepsrisico

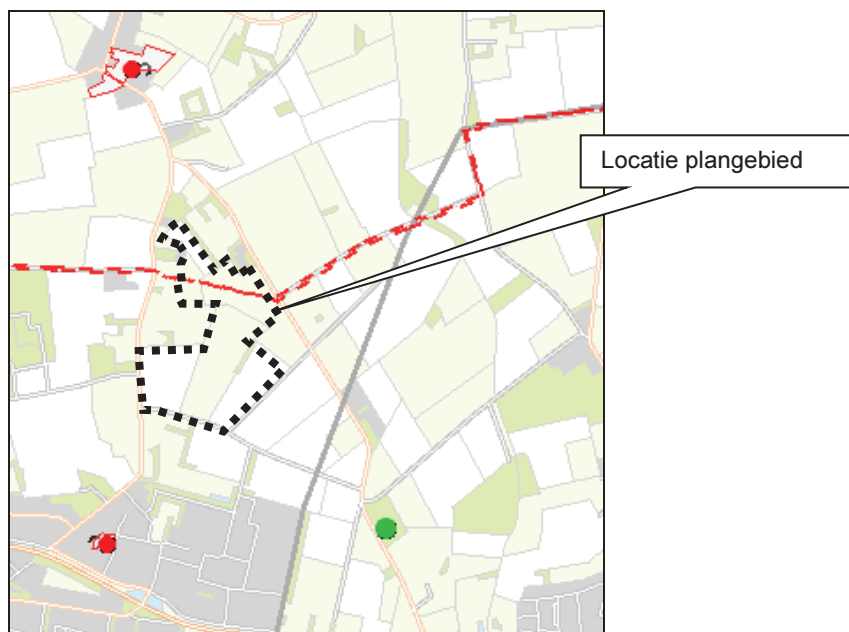
Op basis van bovenstaande verantwoording blijkt het groepsrisico binnen het plangebied klein te zijn.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing en de activiteiten van de stoeterij zich voornamelijk buiten de plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} /jr van de in het plangebied gelegen gasleidingen bevinden. Doordat er zich slechts kortstondig een beperkt aantal personen binnen de risicocontour en effectafstand van de gasleidingen bevinden en het risico op een leidingbreuk of gaslek erg klein is, is het veiligheidsrisico klein.

Voor de aanleg van het kavelpad is overleg met de Gasunie geweest. De aanleg heeft onder leiding van de Gasunie plaatsgevonden.

Door de aard van de activiteit en onder meer aanvullende brandwerende maatregelen, trainingen en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen, is het groepsrisico door de planontwikkeling zeer beperkt.



Figuur 12: A. Uitsnede Risicokaart, situering transportleiding Gasunie

47794 - Z-506-04-KR-021	
Algemene gegevens	
Bevoegd gezag	VROM
Status	Geaccordeerd door BG
Type	Aardgasleiding NEN 3650-leiding
Gegevensherkomst	Onbekend
Lengte transportdeel [m]	452
Informatie over invoer	
Datum eerste registratie	7-3-2009
Datum laatste mutatie	7-3-2009
Hoofdtransportroute / Corridor (transportroute deel maakt hiervan deel uit)	
Naam	Gasunie
Omschrijving	Nederlandse Gasunie NV
	Postbus 19, 9700 MA Groningen
	VELIN-lid
Modaliteit	Buisleiding
47698 - Z-506-01-KR-030	
Algemene gegevens	
Bevoegd gezag	VROM
Status	Geaccordeerd door BG
Type	Aardgasleiding NEN 3650-leiding
Gegevensherkomst	Onbekend
Lengte transportdeel [m]	723
Informatie over invoer	
Datum eerste registratie	7-3-2009
Datum laatste mutatie	7-3-2009
Hoofdtransportroute / Corridor (transportroute deel maakt hiervan deel uit)	
Naam	Gasunie
Omschrijving	Nederlandse Gasunie NV
	Postbus 19, 9700 MA Groningen
	VELIN-lid
Modaliteit	Buisleiding
47703 - Z-506-01-KR-031	
Algemene gegevens	
Bevoegd gezag	VROM
Status	Geaccordeerd door BG
Type	Aardgasleiding NEN 3650-leiding
Gegevensherkomst	Onbekend
Lengte transportdeel [m]	696
Informatie over invoer	
Datum eerste registratie	7-3-2009
Datum laatste mutatie	7-3-2009
Hoofdtransportroute / Corridor (transportroute deel maakt hiervan deel uit)	
Naam	Gasunie
Omschrijving	Nederlandse Gasunie NV
	Postbus 19, 9700 MA Groningen
	VELIN-lid
Modaliteit	Buisleiding

Figuur 20: B. Uitsnede Risicokaart, specificaties transportleiding Gasunie

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt per 1 januari 2007 het toetsingskader voor geurhinder afkomstig van dierenverblijven. Sinds 1 januari 2013 zijn in het Activiteitenbesluit algemene regels opgenomen voor geurhinder afkomstig van dierenverblijven van onder meer type B bedrijven. Het Activiteitenbesluit geeft normen voor de geurbelasting die mag worden veroorzaakt op een geurgevoelig object. Voor geurhinder afkomstig van paardenverblijven geldt een vaste afstand ten opzichte van geurgevoelige objecten van 50 meter in het buitengebied en 100 meter in de bebouwde kom.

De meest nabijgelegen geurgevoelige objecten ten opzichte van de locatie liggen op een afstand van circa 53 meter gemeten vanaf het dierenverblijf.

Het gedeelte van het bouwblok aan de Landrop 6, dat een kleinere afstand dan 50 meter tot het meest nabijgelegen geurgevoelige object meet, wordt uitsluitend gebruikt als verkeersruimte.



Figuur 21: afstand dierenverblijf Landrop tot meest nabij gelegen geurgevoelig object (>50m)

5.6 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen (gas, water en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Over een deel van de weilanden loopt een drietal gasleidingen (aardgasleiding NEN3650). Voor deze buisleidingen geldt een toetsingszone van 4 meter. Ter hoogte van de buizen tot op een afstand van 4 meter mogen geen graafwerkzaamheden worden verricht. De graafwerkzaamheden voor de aanleg van de bebouwing en de voorzieningen op het geplande bouwblok bevinden zich buiten deze marge. Het verharde kavelpad kruist de aanwezige gasleidingen. Voor de aanleg zijn de plannen gemeld bij de Gasunie. Het kavelpad is onder toezicht van de Gasunie aangelegd.

6. Waterparagraaf

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap De Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies uit het vooroverleg van de waterbeheerder is als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Bladel is in handen van het Waterschap De Dommel.

Het plangebied valt onder het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort;
- waterneutraal inrichten.

Voldoende en schoon water

Inrichting en beheer van het landelijk gebied moet worden afgestemd op de voor het landgebruik gewenste watercondities. Dit betekent dat ontwikkelingen zijn afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Door het veranderende klimaat en de daarmee gepaard gaande toename of afname van regenwater kan wateroverlast ontstaan. Voor het hele gebied van het Waterschap betekent een toename van de waterbergingscapaciteit in natte perioden en het vasthouden en verdelen van water in droge perioden.

Waterneutraal inrichten

Onttrekkingen van grondwater en infiltraties moeten duurzaam zijn en negatieve effecten voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand -en stroming moeten zoveel mogelijk worden beperkt.

Tevens dienen eventuele ontheffingen voor waterhuishoudkundige werken op grond van de Keur aangevraagd te worden bij het Waterschap. De beoogde uitbreiding dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Hoogeloon ligt binnen het stroomgebied Beerze en Reusel. Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ten noorden van het plangebied aan de Landrop bevindt zich een grondwaterbeschermingsgebied. De uitvoering van het plan heeft hier echter geen invloed op.

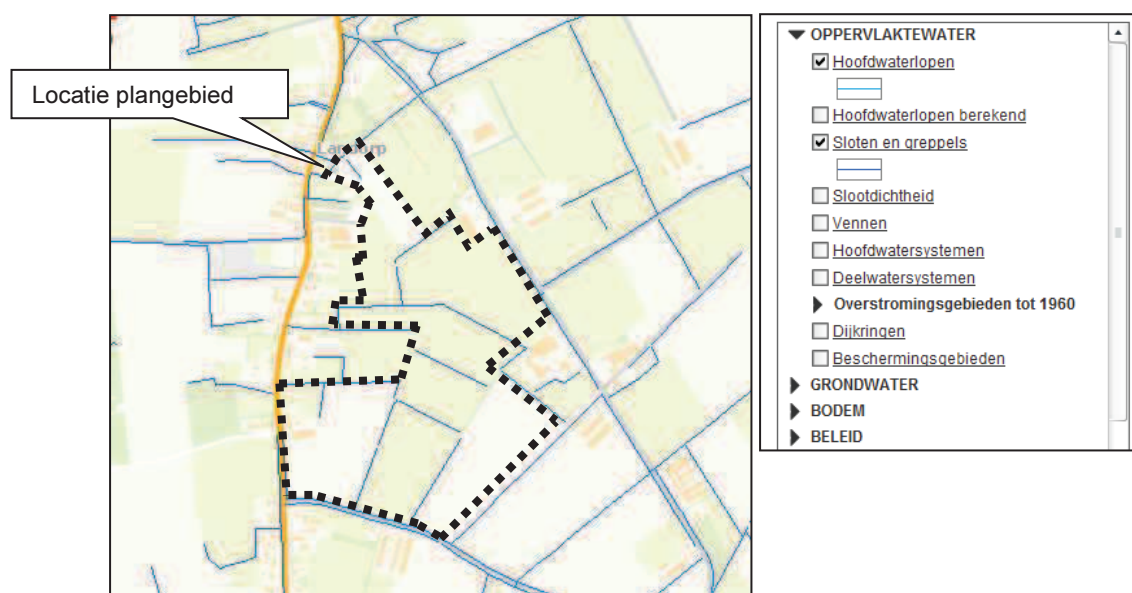
Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Kleine Beerze en het Wagenbroeks Loopje, die in noordelijke richting afwateren op het Wilhelminakanaal. De omgeving is aangesloten op drukriolering.

De bodem ter hoogte van de Landrop bestaat uit enkeerdgronden (zEZ23) en de weidegronden bestaan uit podzolgronden (type Hn23).

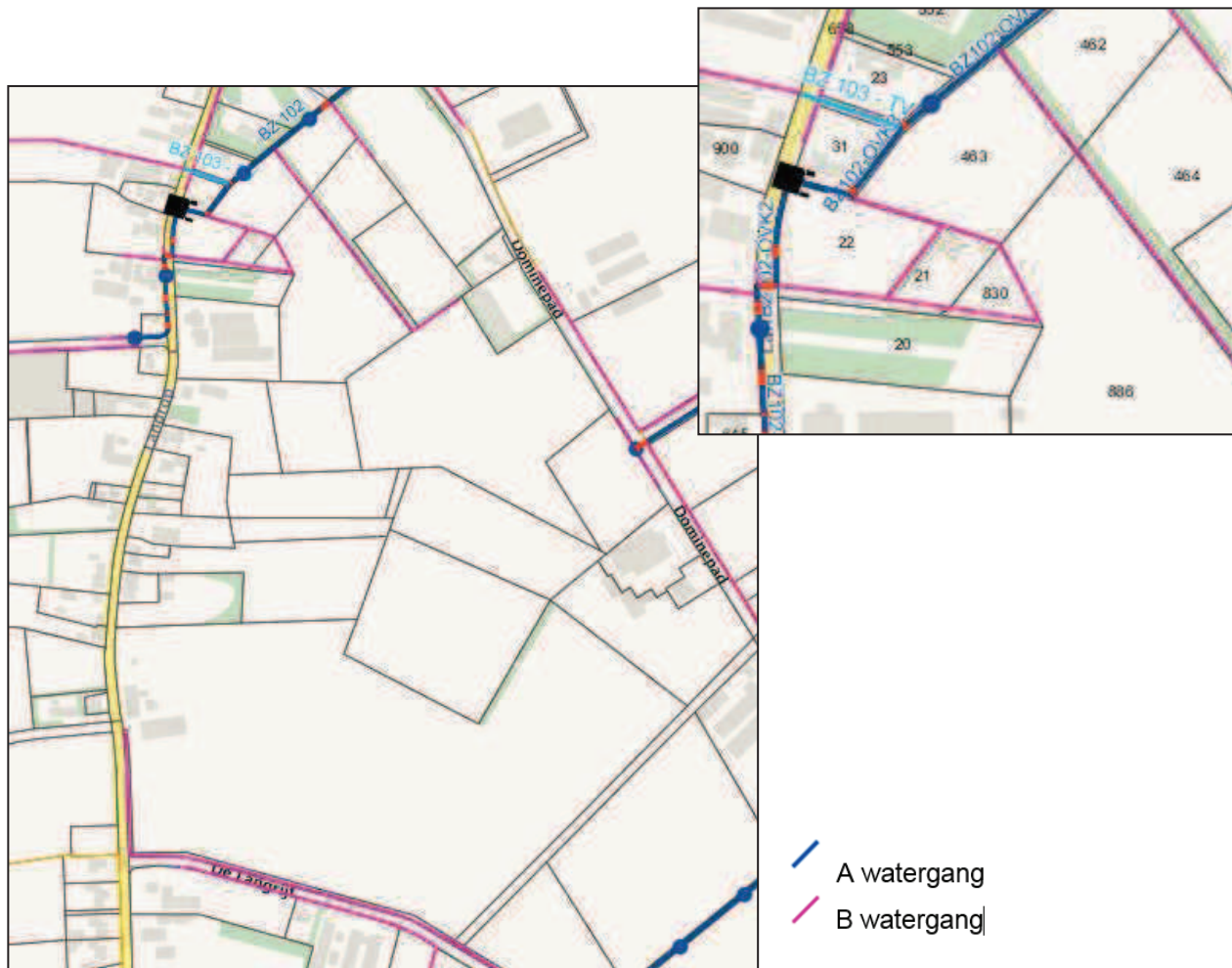
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter hoogte van de Landrop is 40 tot 80cm beneden maaiveld met grondwatertrap VI. Ter hoogte van de retentievijver geldt een GHG van 60 tot 80 cm beneden maaiveld. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied.

Gezien deze gemiddelde grondwaterstand kan geconcludeerd worden dat op de locatie voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied liggen leggerwatergangen. Zie tevens paragraaf 3.5 van dit plan. De watergang aan de noordzijde van het plangebied is aangemerkt met een A-status. Voor deze watergang geldt een beschermingszone van 4 meter vanuit de insteek van de watergang. De watergang is in beheer bij het waterschap en wordt beschermd op grond van de Keur. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op afstand van de waterschapssloot liggen, is voor de werken geen Keurontheffing noodzakelijk.



Figuur 22: Waterhuishoudkundige situatie in de omgeving (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: Uitsnede Legger oppervlaktewaterlichamen

6.3 Ruimtelijke ontwikkelingen

Op de locatie Landrop 6 was tot 2008 een melkveehouderij gevestigd. In de uitgangssituatie was er sprake van een bebouwd oppervlak van circa 4880 m². Sinds 2008 is de bebouwing behorende bij de melkveehouderij vervangen door bebouwing ten behoeve van een stoeterij. Onderhavig plan betreft de planologische inpassing van deze stoeterij. De bebouwde oppervlakte van de stoeterij bestaat uit een nieuwe rijhal, paardenstallen en bijbehorende voorzieningen voor het trainen, africhten en stallen van paarden. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie betekent dit een toename aan verhard oppervlak van circa 33300 m². Bij een toename aan verhard oppervlak van meer dan 250m² dient een watertoets te worden uitgevoerd.

Voor dit plan is een waterparagraaf opgesteld ten behoeve van de te voeren procedure om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Voor alle waterhuishoudkundige maatregelen, waarvoor in het kader van de Keur een ontheffing moet worden aangevraagd, zal deze, indien noodzakelijk, aangevraagd dienen te worden bij Waterschap De Dommel.

6.4 Afwegingen met betrekking tot wateraspecten

Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op duurzaam omgaan met water. De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Voldoende en schoon water;

Gezien de bedrijfsfuncties zijn er geen mogelijkheden tot hergebruik van hemelwater. Het hemelwater zal dus moeten worden geborgen of gedoseerd worden afgevoerd.

Het hemelwater dat op daken en erfverharding valt werd in de oorspronkelijke situatie afgevoerd via kolkjes en via rechtstreekse afvloeiing naar de berm sloten langs het plangebied. Ter plaatse van de nieuwe bebouwing bevond zich in de oorspronkelijke situatie grasland of asfalt. Het water dat voorheen op het grasland viel drong rechtstreeks de bodem in. In de huidige situatie wordt schoon hemelwater dat op bebouwing en voorzieningen valt gescheiden opgevangen en afgevoerd naar een retentievijver. Er verdwijnt van het dakoppervlak van de bebouwing en voorzieningen geen schoon hemelwater in het riool. Het water dat op erfverharding valt vloeit af via kolkjes.

Voor veehouderijen geldt het Activiteitenbesluit. Tot 2013 was voor lozen van afvalwater uit veehouderijen het Lozingenbesluit Open Teelt en Veehouderij van kracht. Bij het realiseren van mest- en kuilvoer opslagvoorzieningen dient aan de geldende kwaliteitsregeling te worden voldaan. In de gevolgde omgevingsvergunningprocedure voor de nieuwbouw is aangetoond dat aan alle voorwaarden voor het lozen van afvalwater is voldaan.

Verder is van belang dat bij de uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed wordt aan materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom dient gebruik gemaakt te worden van bouwmaterialen, die niet uitlogen of uitspoelen. In de gevolgde omgevingsvergunningprocedure is aangetoond dat aan deze voorwaarde is voldaan.

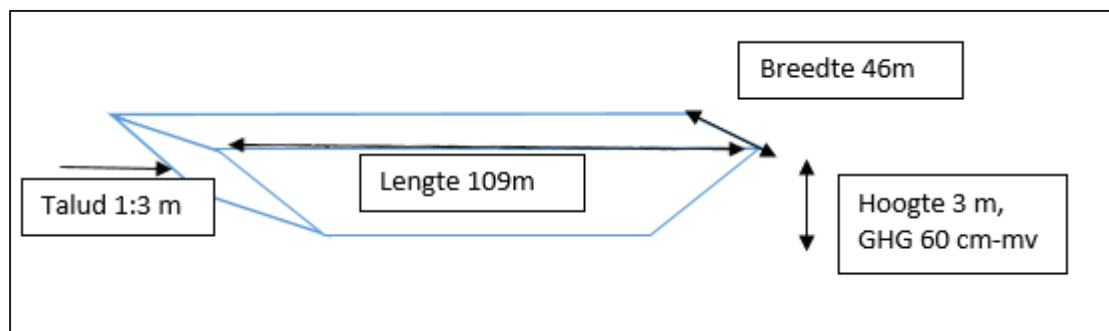
Beperken van schade door wateroverlast of watertekort

Het waterschap heeft voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer en infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Met behulp van de richtlijnen voor maatgevende regenbuien van het waterschap is een berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit. De uitbreiding van het verhard oppervlak bedraagt op de locatie circa 3,3ha.

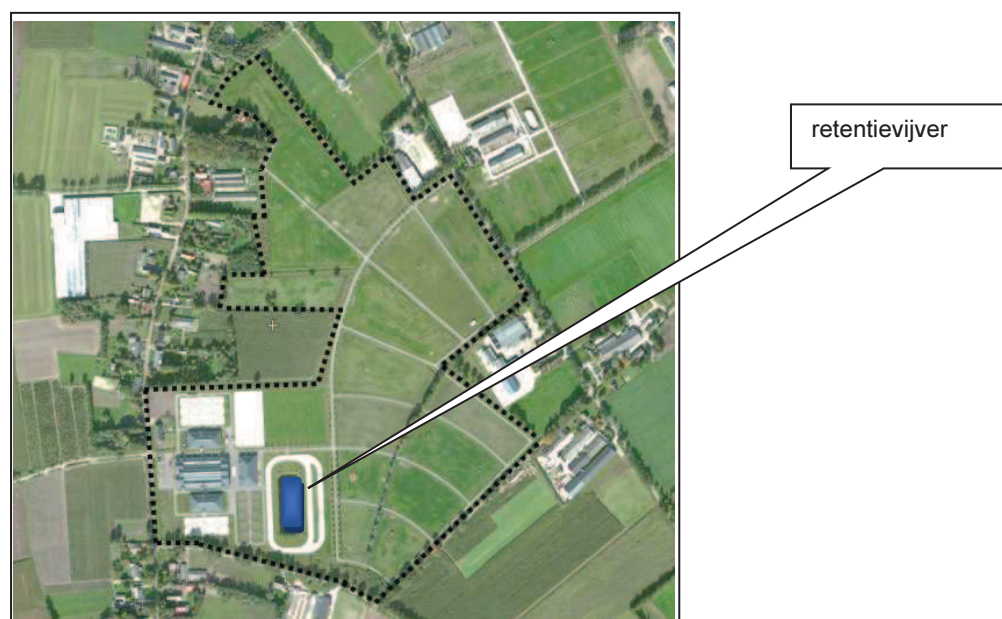
Uit de berekeningen (zie tevens bijlage HNO- toets) blijkt dat er op de locatie Landrop 1594m^3 water geborgen moet kunnen worden bij het maatgevende T=10 jaar scenario. De retentievijver, zoals opgenomen in het masterplan heeft een oppervlakte van ruim 3000m^2 . In het geval van het T=100 jaar scenario dient er een capaciteit van 2141 m^3 te zijn. De bergingscapaciteit van de retentievijver bedraagt ruim 3000 m^3 en voldoet hier ruimschoots aan. Er zal geen hinderlijke wateroverlast voor derden optreden.



Figuur 24: Specificaties retentievijver

Bovenstaande scenario's zijn maximale scenario's, uitgaande van een infiltratiesnelheid van 0. Indien blijkt dat infiltratiecapaciteit van de bodem 2 m/dag is, volstaat een mindere bergingscapaciteit. De infiltratiecapaciteit moet dan aangetoond worden.

De toename van verhard oppervlak wordt gecompenseerd door middel van de aanleg van een bovengrondse voorziening in de vorm van een retentievijver.



Figuur 25: Locatie retentievijver

Waterneutraal inrichten

De omgeving van de locatie heeft grondwatertrap VI met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) 40 tot 80 cm beneden maaiveld. De locatie is gelegen op enkeerdgrond en podzolgrond (bodemtypen zEZ23 en Hn23).

Gezien de hydrologische situatie ter plaatse en de gemiddeld hoogste grondwaterstand kan schoon hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem. Het hemelwater wordt opgevangen in een retentievijver.

Conclusie

Met het plan kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water door de aanleg van een retentievijver. Tijdens het vooroverleg is advies ingewonnen van het waterschap. Het advies is verwerkt in het huidige ontwerpbestemmingsplan. De waterparagraaf van het ontwerpplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

7. Juridische aspecten

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente, een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch- juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor agrarische bedrijven in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP) 2012.

7.2 Verbeelding

- Aan het plangebied ter hoogte van de locatie Landrop 6 wordt de bestemming 'Agrarisch' toegekend met de functieaanduiding 'Paardenhouderij';
- Het perceel beschikt over een bouwblok en een differentiatievak;
- De weilanden behouden de agrarische gebiedsbestemming;
- Aan de onderdelen van het plangebied waar een landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van de aanleg van beplanting heeft plaatsgevonden is de bestemming 'Groen' toegekend. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen en bermen en beplantingen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Binnen het bouwblok aan de Landrop wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - wooneenheden' opgenomen voor de wooneenheden ten dienste van het huisvesten van werknemers binnen het bedrijf;
- De hoofdverbinding tussen de locatie Landrop en de locatie Dominépad met lichtmasten wordt opgenomen middels de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - Hoofdweg';
- De verharde wegen tussen de weilanden worden opgenomen middels de aanduiding 'Weg'.
- Voor de faciliteiten ten behoeve van de training van paarden alsmede de gras paddocks wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch - trainingsfaciliteiten' opgenomen;
- Voor de rijpiste met lichtmasten ten behoeve van de training van paarden wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van Agrarisch- trainingsfaciliteiten rijpiste' opgenomen.
- Op het bedrijfsperceel zijn de volgende archeologische dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde -Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 4'. De bijbehorende weidegronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 6', 'Waarde- Archeologie 5', 'Waarde- Archeologie 4';
- Ten noorden van het plangebied wordt ter hoogte van de gasleiding de dubbelbestemming 'Leiding- Gas' opgenomen;
- Op het plangebied zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'Overige zone- Bebouwingsconcentratie' en 'Overige zone- Terreinen met Esdek' van toepassing.

7.3 Planregels

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan moet, met betrekking tot uitbreiding van agrarisch verwante bedrijven zoals paardenhouderijen, worden voldaan aan de uitgangspunten van zuinig ruimtegebruik, compact bouwen en landschappelijke inpassing. Tevens worden er bepalingen opgenomen ten aanzien van inpandige wooneenheden voor werknemers, verlichtingsvoorzieningen, schuilmogelijkheden en verharding buiten het bouwblok.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Planschade

Uit de toelichting is gebleken dat de effecten van het plan op de omgeving gering zijn. De kans op planschade is gering. De bestemmingswijziging van een melkveehouderij naar een Stoeterij/ paardenhouderij zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen;
- er heeft vooroverleg met de Provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Waterschap De Dommel plaatsgevonden. Het advies is verwerkt in het ontwerpplan.

9. Overleg

9.1 Overleg andere bestuursorganen/ overlegpartners

Het plan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreft de provincie Noord-Brabant, Inspectie RO, Waterschap De Dommel.

9.2 Reacties vooroverleg

Reactie Provincie Noord- Brabant

Provincie Noord- Brabant heeft op 5 september 2013 een reactie gegeven. Ten aanzien van de provinciale belangen zoals beschreven in de Verordening Ruimte 2012 heeft de provincie het volgende opgemerkt:

- Er dient een nadere verantwoording plaats te vinden van de redelijke uitbreiding van het als agrarisch verwant aangemerkte bedrijf volgens artikel 11.7 en 11.6 derde lid van de Verordening Ruimte 2012;
- De mogelijkheid tot het oprichten van voorzieningen buiten het bouwblok dient in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 VR 2012) te worden beperkt;
- De passende basisinspanning ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 VR2012) dient nader te worden verantwoord;
- Het plan bevat diverse afwijkings- en ontwikkelingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan buitengebied Bladel. Deze dienen conform de regels van de Verordening Ruimte te worden aangepast;
- De verbeelding komt niet overeen met de situatieschets in de toelichting.

De reactie uit het vooroverleg van de Provincie Noord- Brabant heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

- De bedrijfsmatige noodzaak voor de voorzieningen is nader toegelicht. Het ontwerpplan ziet uitsluitend toe op een passend planologisch kader voor de reeds vergunde bedrijfsactiviteiten aan de Landrop;
- De verlichting, kavelpaden en schuilconstructies zijn positief bestemd. Aan het gebruik van de verlichting zijn in overeenstemming met de gemeentelijke Plattelandsnota 2013 voorwaarden gesteld. Aan het gebruik van de schuilconstructies zijn beperkingen gesteld.
- Binnen het volledige bedrijfsterrein van beide locaties zijn investeringen in landschap en materiaalgebruik gedaan. Deze zijn nader inzichtelijk gemaakt.
- De bedoelde afwijkings- en ontwikkelingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met de herziene Verordening Ruimte gebracht;
- De verbeelding is aangepast.

Reactie Waterschap

Het waterschap De Dommel heeft op 7 mei 2013 een reactie gegeven.

- De HNO- berekening wijkt af en er is niet inzichtelijk gemaakt hoe wordt omgegaan met hemelwater in een T = 100 situatie. De bergingsvoorzieningen zijn niet op tekening aangegeven;
- De inrichtingsschets en de regels zijn nog niet beoordeeld;
- Op de verbeelding ontbreekt leggerwatergang BZ102.

De opmerkingen van het waterschap zijn als volgt verwerkt:

- De HNO berekening is vernieuwd en de bergingsvoorziening is op tekening aangegeven.
- De desbetreffende leggerwatergang maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Informatieavond met omwonenden

Een stoeterij is door de noodzakelijke bedrijfsmatige voorzieningen een bijzondere vorm van een agrarisch bedrijf. Door middel van een informatieve avond zijn de direct aanwonenden van de planlocatie uitgenodigd voor een kennismaking met het bedrijf en een dialoog. De informatieavond vond plaats op 9 april 2015 op de planlocatie aan de Landrop 6 in Hoogeloon op gezamenlijk initiatief van de gemeente Bladel en Stoeterij Duyselshof. Alle aanwonenden aan beide zijden van de wegen: Landrop, Dominépad en De Langrijt zijn uitgenodigd. In totaal waren er 34 omwonenden aanwezig woonachtig op 25 adressen.

Na een korte toelichting op de bedrijfsactiviteiten ter plaatse door dhr. van der Kleij (Stoeterij Duyselshof), werd de aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan en de planologische inkadering van de bedrijfsactiviteiten toegelicht door dhr. Stappaerts, (Gemeente Bladel) en mw. Klomp (ZLTO).

Tijdens de bijeenkomst was er ruimschoots gelegenheid voor het stellen van vragen. De informatiebehoefte van omwonenden had voornamelijk betrekking op de aanleiding van de bestemmingsplanherziening en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van bedrijfsbebouwing.

De bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om een passend planologisch kader te beelden voor de bestaande bedrijfsmatige voorzieningen, bebouwing en activiteiten van de Stoeterij. De huidige planologische procedure voorziet niet in een vergroting van het bouwblok. Door onderscheid te maken in een bouwblok voor bedrijfsbebouwing en een differentiatievlak voor trainingsfaciliteiten zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt en wordt zuinig omgegaan met ruimte.

Met één familie aan de Landrop heeft een vervolgspraak plaatsgevonden om een uitgebreidere toelichting op de individuele situatie te kunnen geven. Uit de omgevingsdialoog zijn geen principiële bezwaren van omwonenden tegen onderliggend bestemmingsplan gebleken.

9.3 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Landrop 6 Hoogeloon' heeft van 3 maart tot 13 april ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De behandeling van de zienswijzen kunt u raadplegen in de Nota van Zienswijzen evenals de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd in het plan.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING:

Foto's boerderij en gebouwen vóór	57
Foto's woning, gebouwen, wegen, drafbaan en omliggende weilanden na	58
MASTERPLAN JACQUES VAN LEUKEN DD 19 juli 2010 (losse bijlage)	64
RESULTATEN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK DD. 26 maart 2008	65
RESULTATEN BODEMONDERZOEK DD. 26 maart 2008	70
BRIEF GEMEENTE INZAKE WOONEENHEDEN 2 februari 2009	73
BEREKENING WATERBERGING HNO TOOL	76
VNG HANDREIKING DE PAARDENHOUDERIJ IN HET OMGEVINGSRECHT 2014: Handreiking voor de praktijk (losse bijlage)	78
SRP GIDS VOOR GOEDE PRAKTIJKEN 2011 (losse bijlage).....	79
NOTITIE LANDSCHAP (losse bijlage).....	80

FOTO'S BOERDERIJ EN GEBOUWEN VÓÓR



FOTO'S WONING, GEBOUWEN, WEGEN, DRAFBAAN EN OMLIGGENDE WEILANDEN NA













MASTERPLAN JACQUES VAN LEUKEN DD 19 juli 2010 (losse bijlage)

RESULTATEN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK DD. 26 maart 2008

6 Resultaten van het veldwerk

Het veldwerk werd uitgevoerd op dinsdag 11 maart 2008 door drs. Els Rondags en drs. Tom Deville. Tijdens het veldwerk kon het vooropgestelde Plan van Aanpak (zie 2.2) grotendeels gevolgd worden. De situatie van het plangebied is te zien op bijlage 1. De beschrijvingen van de geplaatste boringen zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Bij aankomst bleek een groot deel van het terrein reeds tot ca. 50 cm beneden maaiveld afgegraven te zijn. De boringen konden slechts gedeeltelijk uitgezet worden volgens het vooropgestelde driehoeksgrid (30 x 35 m). Boringen 4, 5, 6 en 7 werden ca. 4 m naar het westen opgeschoven ten gevolge van de afgraving. Er werd één boring minder geplaatst, maar op het ontgraven deel van het plangebied werd een oppervlaktekartering uitgevoerd waardoor het gebied voldoende onderzocht is geworden. Door de slechte zichtbaarheid, vanwege voorbije regenval, konden geen archeologische sporen waargenomen worden, indien die daar aanwezig zouden zijn. Vondsten aan de oppervlakte (bijvoorbeeld aardewerk) zouden daarentegen wel goed zichtbaar zijn, maar deze werden niet waargenomen.

Binnen het plangebied werden veldpodzolgronden verwacht. Te oordelen naar het profiel van de afgraving werd overal een Aap- op C-horizont waargenomen.

Op de delen van het plangebied waar geen ontgraving had plaats gevonden, werden 7 boringen geplaatst. Ook deze vertoonden allen een verstoorde bodemopbouw. Onder het maaiveld werd, met uitzondering van boringen 4 en 6, waar een 10 centimeter dikke ophooglaag aanwezig was, een Aap-horizont aangetroffen. Deze had een dikte van 20 à 40 centimeter en was zwak grindig. In boring 2 werden er C-insluitels aangetroffen.

Onder de bouwvoor werden één of meerdere geroerde lagen aangeboord, of werd er zoals bij boringen 6 en 7 meteen in de C-horizont geboord. De geroerde laag bestond meestal (boringen 2, 4 en 5) uit sporen van de bovenliggende Aap-horizont (dekzand) en de onderliggende C-horizont (rivierzand). Daarnaast werden er in boring 3 ook nog B-insluitels gevonden.

Onder de geroerde lagen, tussen 30 en 75 centimeter beneden maaiveld, werd tenslotte de C-horizont aangetroffen, die grover zand bevatte. Dit grover zand zijn rivierafzettingen die behoren tot de Formatie van Sterksel. Deze afzettingen bevinden zich dicht bij de oppervlakte dan verwacht. Hoger in het profiel bestond de textuur uit fijner en beter gesorteerder dekzand van het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bortel.

De bodem is dus verstoord tot in het rivierzand. Het booronderzoek was echter verkennend voor vuursteenvindplaatsen uit het midden-paleolithicum en de latere jager-verzamelaarsculturen. Door de opgemerkte verstoring tot in het rivierzand van de Formatie van Sterksel, kan de archeologische verwachting naar laag worden bijgesteld voor het midden-paleolithicum. Goed geconserveerde vindplaatsen zijn uitgesloten binnen het plangebied. Dit geldt ook voor vindplaatsen van latere perioden.

Noch tijdens de veldkartering, noch in de boringen, werden archeologische indicatoren aangetroffen. In de Aap-horizont van boring 4 werden wel sporen van sintels aangetroffen, maar deze zijn van recente oorsprong en wijzen niet op archeologische resten in de ondergrond.

7 Conclusie

Uit het bureauonderzoek bleek dat vindplaatsen uit het midden-paleolithicum en de periode bronstijd – vroege middeleeuwen niet uitgesloten kunnen worden. De overige perioden kennen een lage archeologische verwachting.

Op basis van het veldwerk kan de archeologische verwachting voor alle perioden teruggebracht worden naar laag. De bodem bleek tot in de C-horizont (rivierzand) verstoord te zijn waardoor alle archeologisch relevante lagen verdwenen zijn. Er werden tijdens het veldwerk in de boringen en tijdens de oppervlaktekartering geen archeologische indicatoren aangetroffen.

De onderzoeksvragen, gesteld in de inleiding, kunnen nu beantwoord worden:

- ***Wat is de sedimentaire- en bodemopbouw ter plaatse van het plangebied?***

Binnen het plangebied komen restanten van een veldpodzol voor. Deze zijn (oorspronkelijk) gevormd in zeer fijn zand dat behoort tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. De C-horizont bestond uit grof rivierzand dat deel uitmaakt van de Formatie van Sterksel. Deze grovere afzettingen vinden we in de bodem op een diepte van ca. 30 – 75 cm beneden maaiveld.

- ***Is er nog een intact bodemprofiel aanwezig?***

Er is geen intact bodemprofiel meer aanwezig. De oorspronkelijke A-horizont, E-, B- en top van de C-horizont van de podzol zijn geroerd en volledig opgenomen in de bouwvoor. Enkel in boring 3 werden nog B-insluitsels aangetroffen. In de overige boringen is de bodem geroerd tot in de C-horizont, tot in het rivierzand.

- ***Op welke diepte bevinden zich archeologisch relevante lagen?***

Binnen het plangebied komen geen archeologisch relevante lagen meer voor. De top van de C-horizont is geroerd waardoor eventuele vuursteenvindplaatsen uit het midden paleolithicum en eventueel ook latere kampen (laat-paleolithicum en mesolithicum) niet meer *in situ* aangetroffen kunnen worden. Enkel diepe sporen zoals waterputten, afvalkuilen en beerputten zouden nog ten dele aanwezig kunnen zijn. Aangezien er geen archeologische indicatoren werden aangetroffen tijdens het veldwerk, worden deze dan ook niet meer verwacht.

- ***Zijn archeologische indicatoren of resten aangetroffen?***

Er werden geen archeologische indicatoren aangetroffen.

- ***Op welke diepte bevinden zich eventueel aanwezige archeologische resten?***

Deze vraag is niet meer van toepassing.

Indien er vindplaatsen zijn aangetroffen:

- ***Wat kan al gezegd worden over de kenmerken van de archeologische resten (periode / datering / complextype)?***

Niet relevant.

- ***Wat is voor zover reeds duidelijk de kwaliteit (gaafheid, conservering) van de archeologische resten?***

Niet relevant.

Project : Inventariserend veldonderzoek, deel karterend, Landrop 6 te Hoogeloon, gemeente Bladel
Kenmerk : ERON/UIT/SAW/Synthegra Archeologie Rapport P0502889

8 Aanbeveling

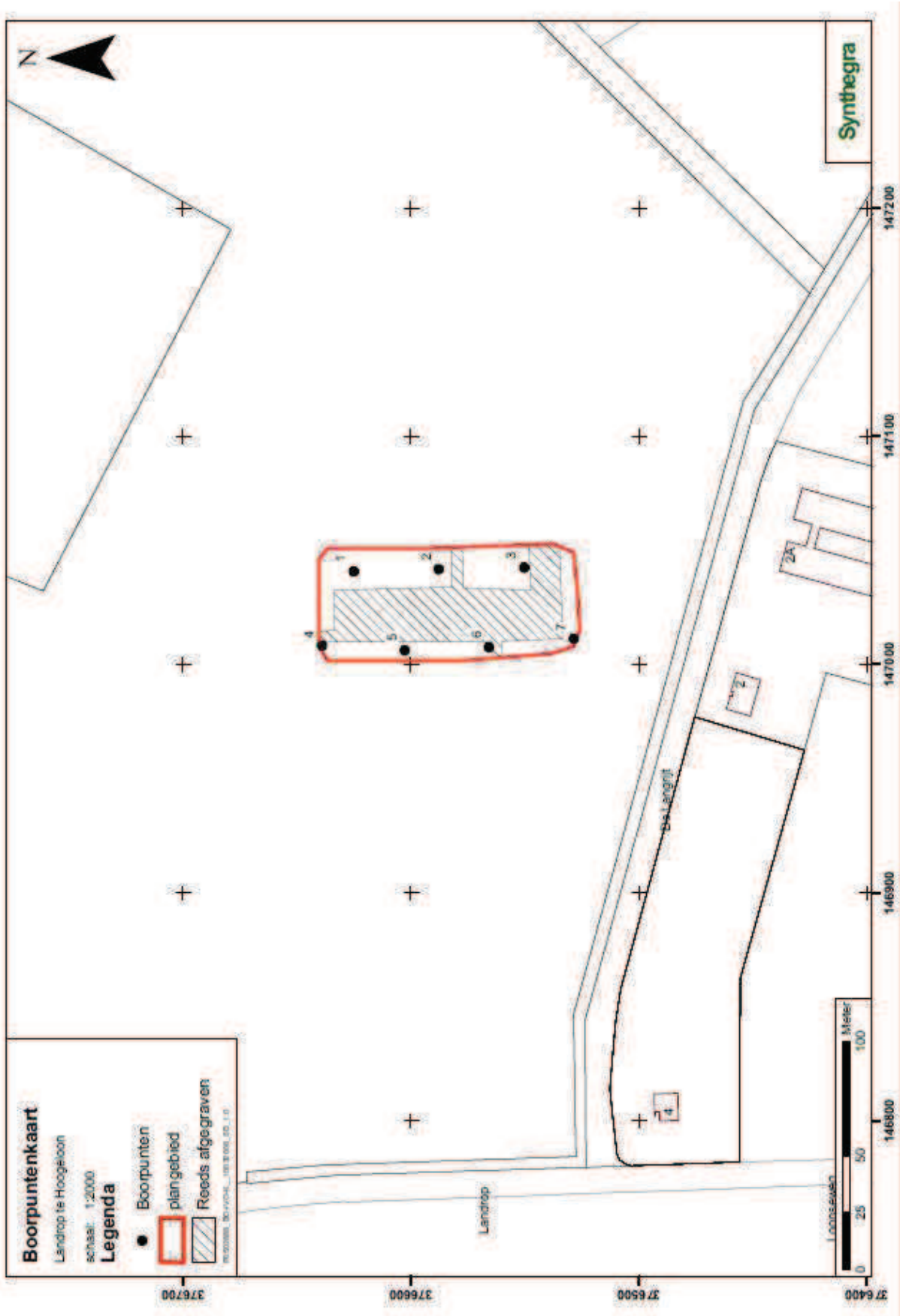
Op basis van het bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht voor het plangebied.

Op basis van het veldwerk kan de archeologische verwachting voor alle perioden teruggebracht worden naar laag. De bodem bleek tot in de C-horizont (rivierzand) verstoord te zijn waardoor alle archeologisch relevante lagen verdwenen zijn. Er werden tijdens het veldwerk in de boringen en tijdens de oppervlaktekartering geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectie-advies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop attenderen dat dit selectie-advies nog niet betekent dat er al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen.

De resultaten en de aanbevelingen van het onderzoek zullen getoetst worden door het bevoegd gezag, de gemeente Bladel. Het definitieve besluit met betrekking tot vervolgonderzoek, zal op basis van het uitgebrachte advies, genomen worden door het bevoegd gezag.

Indien het bevoegd gezag beslist dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is en er worden bij de uitvoering van de sloop- of graafwerkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen, dient dit conform de Monumentenwet uit 1988 (herzien op 1 september 2007) per direct gemeld te worden bij het reeds genoemde bevoegd gezag of bij het Meldpunt voor Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant (gscheijvens@brabant.nl).



RESULTATEN BODEMONDERZOEK DD. 26 maart 2008

SAMENVATTING RESULTATEN

Algemeen

Opdrachtnummer : 62260
 Soort onderzoek : verkennend onderzoek conform NEN 5740
 Adres : Landrop 6 te Hoogeloon
 Gemeente : Bladel
 Opdrachtgever : Stoeterij Duysel's Hof
 Projectadviseur : Ing. W.J.H. v.d. Heuvel
 Datum rapport : 26 maart 2008
 Opp. locatie : ca. 5000 m²
 Coördinaten : x = 147,0 en y = 376,6

Aanleiding onderzoek

Aanleiding voor het onderzoek is de geplande realisatie van een waterberging. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Hypothese

Onverdacht (ONV)

Laboratoriumonderzoek

Medium	Verontreinigingen	
	Parameter	Gehalte
<i>Bovengrond</i>		
mm1	-	-
mm2	EOX, minerale olie	> streefwaarde
<i>Ondergrond</i>		
mm3, mm4	-	-
<i>Grondwater</i>		
B-01	chromi	> streefwaarde

- geen streefwaarde overschrijding

Conclusie en aanbevelingen

Daar chroom in het grondwater en EOX en minerale olie in de toplaag (mm2) de desbetreffende streefwaarde overschrijden dient de onderzoekshypothese te worden verworpen.

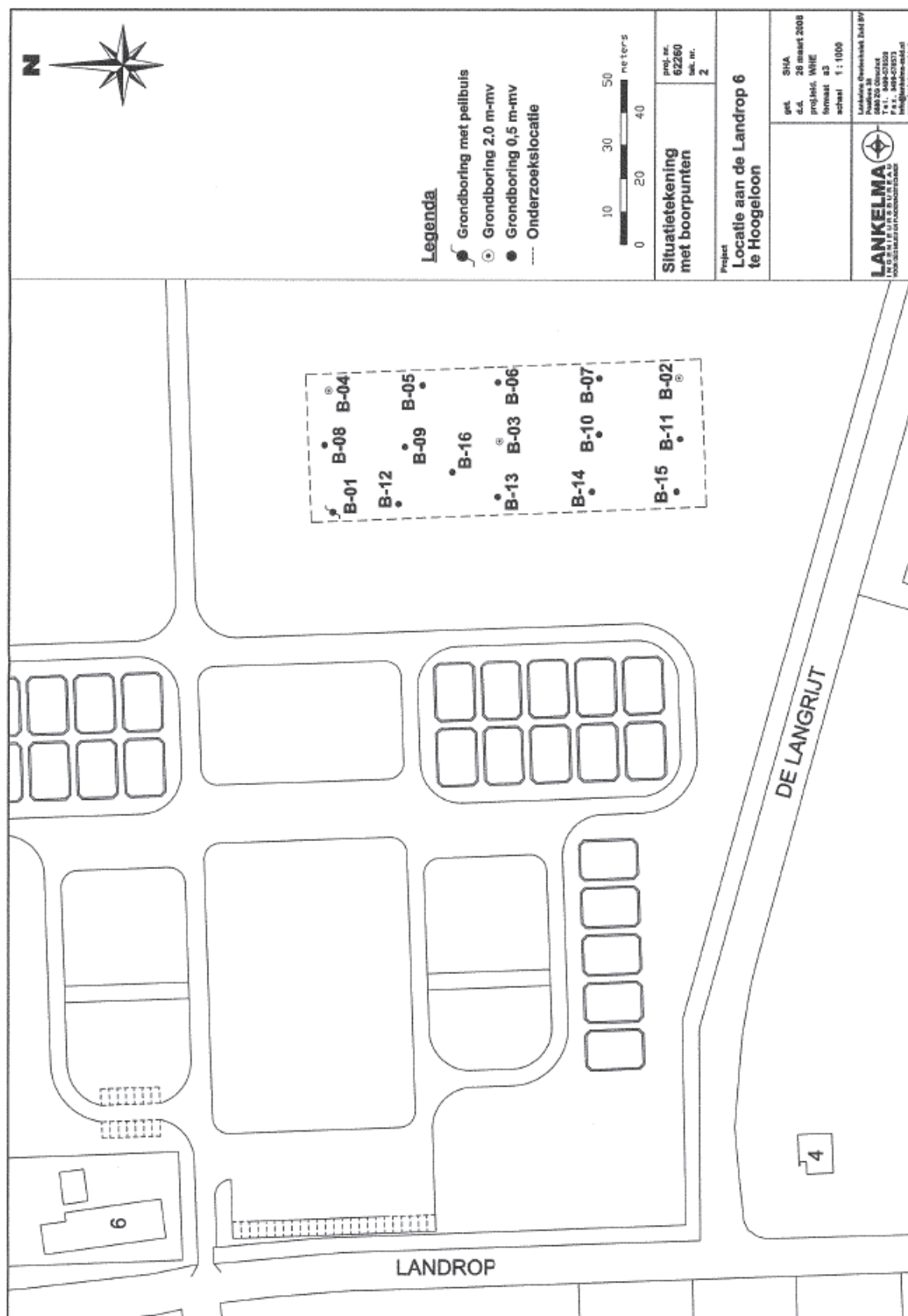
Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande realisatie van de waterberging.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Om een eerste indruk te krijgen van de hergebruiksmogelijkheden van eventueel op de locatie vrijkomende grond is de "Ministeriële vrijstellingsregeling grondverzet" aan de orde. Hiertoe zijn de verkregen analyseresultaten vergeleken met de kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de genoemde vrijstellingsregeling.

Bij deze vergelijking blijkt dat enkel EOX en minerale olie in de toplaag (mm2) de samenstellingwaarde schone grond overschrijden. Derhalve kan de grond indicatief beschouwd worden als zijnde "schone" grond.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.



BRIEF GEMEENTE INZAKE WOONEENHEDEN 2 februari 2009

Gemeente Bladel

Leven in Bladel is samen toekomst maken

Stoeterij Duysel's Hof
p/a Jos Franken B.V.
t.a.v. de heer R. Willemsen
Postbus 115
557 AC Bergeijk

uw brief: 17 oktober 2008
uw kenmerk: 8073/rw
ons kenmerk: 08ik.3881
behandeld door: J. van der Eerden
doorkiesnummer: 0497-361666
bijlage(n):
onderwerp: overnachtingsmogelijkheden ruiters en grooms
datum: 2 februari 2009
verzonden: - 4 FEB. 2009

Geachte heer Willemsen,

Namens stoeterij Duysel's hof verzoekt u aan de gemeente Bladel om te bevestigen dat de overnachtingsmogelijkheden voor ruiters en grooms, die zijn aangegeven in een aantal bouwplannen, daadwerkelijk als zodanig gebruikt mogen worden. Bij uw verzoek en aanvullend in een brief van 10 november 2008, verstrekt u nadere informatie over het aantal personen. U vraagt de gemeente om op basis van deze gegevens kenbaar te maken dat de ruimten conform bouwvergunning kunnen worden ingericht en gebruikt.

Stoeterij Duysel's Hof heeft bouwvergunningen voor diverse bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, waarin onder meer ruimte is opgenomen voor de huisvesting van personen die tijdelijk op het bedrijf verblijven om met de paarden te trainen of deze te verzorgen. Het gaat daarbij om een huisvesting voor tijdelijke personeel, ruiters en verzorgers, in de vorm van slaapvertrekken met gezamenlijke keuken en woonkamer. Namens Duysel's Hof is nadere informatie verstrekt over het aantal te huisvesten personen, in totaal twaalf.

Op 24 augustus 2007 is een bouwvergunning verleend voor een stoeterij met daarin ruimte voor de huisvesting van zes personen.

Op 29 oktober 2008 is een bouwvergunning verleend voor een bedrijfswoning met daarin ruimte voor de huisvesting van zes personen.

De vergunningen zijn verleend nadat het gebruik als tijdelijke huisvesting is beoordeeld. Op grond van de VNG-handreiking 'Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening' is geoordeeld dat het huisvesten van grooms en dergelijke kan worden gezien als een normale bedrijfsactiviteit voor deze (agrarische) bedrijfstak. Daarmee past het binnen de doeleindenomschrijving, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan; er is dus sprake van een legale activiteit.

De door u in de beide genoemde brieven geschetste behoefte komt ons niet als onredelijk voor. Wij verklaren daarom dat de woonruimtes voor de ruiters en grooms kunnen worden verwezenlijkt conform de verleende bouwvergunningen, wat betekent dat sprake is van afhankelijke huisvesting met gezamenlijke voorzieningen (zoals eten, woonkamer, wassen). Het gebruik valt dan binnen de kaders van bij de bestemming behorende doeleindenomschrijving.

Postbus 11
5530 AA Bladel

Markt 21
5531 BC Bladel
Tel. 0497-361636
Fax 0497-361600

BNG 28.50.01.159
IBAN: NL02BNGH 0285 0011 59
BIC: BNGHNL2G
E-mail: info@bladel.nl

P. VU1

FAX: 0497/361600

JOS FRANKEN B.V.

11 (DON) 10:11

Om te kunnen vaststellen of de ruimtes niet worden gebruikt voor permanente huisvesting en voor overzicht in geval van calamiteiten, dient een nachregister te worden bijgehouden, waaruit te allen tijde kan worden opgemaakt wie er waar gehuisvest is of is geweest.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,


J. W. G. van Bree, hoofd afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

BEREKENING WATERBERGING HNO TOOL

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project landrop
 Contactpersoon initiatiefnemer
 Contactpersoon waterschap
 Datum 29-05-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	4880	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	38180	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	1594	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

VNG HANDREIKING DE PAARDENHOUDERIJ IN HET OMGEVINGSRECHT 2014:
Handreiking voor de praktijk (losse bijlage)

SRP GIDS VOOR GOEDE PRAKTIJKEN 2011 (losse bijlage)

NOTITIE LANDSCHAP (losse bijlage)

II REGELS

III VERBEELDING