Het bestemmingplan met plannaam ‘Maastrichterweg 249-255’ en met identificatienummer NL.IMRO.0858.BPmaastrweg249255-VA01 is op 25-5-2023 vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. De beroepsgronden en de uitspraak van 14 januari 2026 over intern salderen in het plan-spoor (ECLI:NL:RVS:2026:193) zijn aanleiding voor een herstelbesluit (zoals bedoeld in artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht) in de vorm van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan met plannaam ‘Maastrichterweg 249-255’ en met identificatienummer NL.IMRO.0858.BPmaastrweg249255-VA02. De wijzigingen die met de gewijzigde vaststelling zijn doorgevoerd zijn grijs gemarkeerd opgenomen.

GEMEENTE
VALKENSWAARD

Bestemmingsplan

Maastrichterweg 249-255

Versie: vastgesteld
Nummer: NL.IMRO.0858.BPmaastrweg249255-~~VA01~~ VA02
Deel: Toelichting

Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Bestemmingsplan Maastrichterweg 249-255**
Datum / versie: ~~5 december 2024~~ 8 oktober 2026
Projectnummer: 2020.105

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
[Verwijderd:] ~~Auteurs:mr. David Wintraecken (planjurist), Teun van de Camp Msc. (planoloog)~~
[Verwijderd:] ~~Contactpersoon:David Wintraecken~~
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
[Verwijderd:] ~~Telefoon:(073) 850 51 29 / (06) 146 488 29~~
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
   1.1 Aanleiding 6
   1.2 Doelstelling 9
   1.3 Plankarakter 10
   1.4 Leeswijzer 11
2. Plangebied 12
   2.1 Situering 12
   2.2 Bestaande juridische regeling 13
3. Planologisch kader 14
   3.1 Inleiding 14
   3.2 Rijksbeleid 14
   3.3 Provinciaal beleid 19
   3.4 Gemeentelijk beleid 32
4. Bestaande situatie 50
   4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit 50
   4.2 Bestaande functionele kwaliteit 53
   4.3 Fysieke milieuwaarden 54
   4.3.1 Water 56
   4.3.2 Bodem 57
   4.3.3 Flora en fauna 58
   4.3.4 Stikstofdepositie 59
   4.3.5 Wegverkeerslawaai 62
   4.3.6 Luchtkwaliteit 63
   4.3.7 Milieu-hygiënische effecten bedrijven 65
   4.3.8 Externe veiligheid 69
   4.3.9 Kabels en (buis)leidingen 72
   4.3.10 Milieueffectrapportage 73
   4.4 Historische kwaliteit 75
5. Planuitwerking 78
   5.1 Planbeschrijving 78
   5.2 Landschappelijke inpassing 79
   5.3 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap 81
   5.4 Verkeer en parkeren 82
6. Uitvoeringsaspecten 84
   6.1 Economische uitvoerbaarheid 84
7. Juridische toelichting 85

7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument 85
7.2 Systematiek van de regels 85
7.3 Bebouwing algemeen 85
7.4 Toelichting bestemmingen 86
8. Overleg en inspraak 90
8.1 Overleg 90
9. Slotconclusie 92

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering van het landschap, Dolmans landscaping group, 280521, aangevuld 290926
1.1 Landschappelijk inpassingsplan overzicht 280521
1.2 Beplanting inpassingsplan Tops 280521
2. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies, documentkenmerk: 1702/136/SR-02, 24-04-2017
3. Nader onderzoek broedvogels en vleermuizen Maastrichterweg 255, Buro Maerlant, 15-12-2017
4. Mitigatieplan gewone dwergvleermuis en de huismus Maastrichterweg 255, Buro Maerlant, 24-11-2020
5. Waterparagraaf Maastrichterweg 225 te Valkenswaard, Tritium Advies, documentkenmerk: 2002/012/JOW-03, ~~09-04-2021~~ 24-08-2026
6. Verkennend bodemonderzoek Maastrichterweg 225 te Valkenswaard, Tritium Advies, documentkenmerk: 2002/017/SR-01, 29-06-2020
[Verwijderd:] ~~Toelichting stikstofberekening (inclusief AERIUS berekeningen), Agrifirm, Projectnummer: EX.20.1057, rapportversie 3, 12-04-2023~~
[Verwijderd:] ~~AERIUS bestemmingsplan verschilberekening 24-03-2023~~
[Verwijderd:] ~~AERIUS bestemmingsplan aanlegfase 24-03-2023~~
[Verwijderd:] ~~AERIUS beoogd 24-03-2023~~
7. Passende beoordeling, Agrifirm, Projectnummer: E.0584, rapportversie: 08, 08-10-2026
7.1 AERIUS berekening voortoets ruimtelijke ontwikkelingen
7.2 AERIUS berekening aanlegfase
7.3 AERIUS verschilberekening referentie vs ruimtelijke ontwikkelingen
7.4 AERIUS verschilberekening referentie vs ruimtelijke ontwikkelingen & aanlegfase
7.5 Plattegrondtekeningen
7.6 Valkenswaard MSW249-255 aanvullende effectbeoordeling N2000
7.7 Evenementenvergunning(en)
7.8 Brief aan gemeente inzake schaderapportage
8. Motivatie luchtkwaliteit NIBM, Agrifirm, projectnummer: EX.20.1057, rapportversie: 2, 22-03-2023
9. Akoestisch onderzoek omgevingslawaai, Tritium, documentkenmerk: 2002/012/JOW-01, 27-11-2020
9.1 resultaten stiltegebied tijdens ABS
9.2 resultaten stiltegebied tijdens RBS
9.3 resultaten contouren stiltegebied totaal
9.4 toelichtende brief: aanvulling akoestisch onderzoek omgevingslawaai Maastrichterweg 245-255 te Valkenswaard, kenmerk: 2209/188/MVD-brf01, Tritium, 30-11-2022

10. Memo – Berekening groepsrisico LPG tankstation Maastrichterweg 263 te Valkenswaard, Agel Adviseurs, projectnummer: 20160316-01, 16-09-2020

10.1 Risicoanalyse / H2-installatie Maastrichterweg 263 Valkenswaard, Adviesgroep AVIV, project: 225049, 29-11-2022

11. Memo - Verantwoording groepsrisico Maastrichterweg 255 Valkenswaard, Agel Adviseurs, documentkenmerk: 20160316-01, 16-09-2020

11.1 Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, kenmerk: P219650, 19-11-2020

[Verwijderd:] ~~M.E.R.-beoordelingsnotitie (inclusief bijlagen), Agrifirm, projectnummer: EX.20.1057, rapportversie: 3, 22-03-2023~~

[Verwijderd:] ~~AERIUS verschilberekening Wnb m.e.r. 240323~~

[Verwijderd:] ~~AERIUS aanlegfase Wnb verschil 240323~~

[Verwijderd:] ~~Milieutekening in vier delen (M-00, M-01, M-02, M-03)~~

[Verwijderd:] ~~Notitie intern salderen, projectnummer: EX.20.1057, rapportversie: 3, 12-04-2023~~

[Verwijderd:] ~~Motivatie luchtkwaliteit NIBM (verwezen wordt naar bijlage 8 bestemmingsplantoelichting)~~

[Verwijderd:] ~~Akoestisch onderzoek (verwezen wordt naar bijlage 9 bestemmingsplantoelichting)~~

[Verwijderd:] ~~Quickscan flora en fauna (verwezen wordt naar bijlage 2 bestemmingsplantoelichting)~~

[Verwijderd:] ~~Nader onderzoek broedvogels en vleermuizen (verwezen wordt naar bijlage 3 bestemmingsplantoelichting)~~

[Verwijderd:] ~~Bestemmingsplantoelichting~~

[Verwijderd:] ~~Waterparagraaf (verwezen wordt naar bijlage 5 bestemmingsplantoelichting)~~

12. M.E.R.-beoordelingsnotitie (inclusief bijlagen), Agrifirm, projectnummer: E.00000584, rapportversie: 7, 8-10-2026

BIJLAGEN 6.1 t/m 6.10 als behorend bij de M.E.R.-beoordelingsnotitie; zie ook bijlagen 7.1 t/m 7.8 als behorend bij bijlage 6.4

13. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek karterende fase Maastrichterweg 255 te Valkenswaard, Rapport 282, Archeodienst, Onderzoeksmelding: 56752, 05-07-2013
14. Ontwerpstudie en beeldkwaliteit Maastrichterweg 255 Valkenswaard, Rienks Architects, 01-04-2021
15. Quickscan milieuaspecten Schafterdijk 17, De Roever Omgevingsadvies, referentie: Schafterdijk_17_VWD.v01, 30-11-2021
16. Nota van zienswijzen
17. Behoeftetoets verblijfsaccommodatie Tops International Arena, SWECO, projectnummer: 51021826, 20-11-2024

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Herstelplan
Op 25 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249-255' vastgesteld. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. De voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan, voor zover het betreft het plandeel met de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hippisch sportcomplex i – verblijfsaccommodatie' (op het perceel Maastrichterweg 255), geschorst bij uitspraak van 17 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:101). Daarnaast heeft de Afdeling op 14 januari 2026 (na een uitspraak op 18 december 2024 over intern salderen in het project-spoor) een uitspraak gedaan over intern salderen in het plan-spoor (ECLI:NL:RVS:2026:193).

De beroepsgronden en de uitspraak van 14 januari 2026 waren aanleiding voor de voorbereiding van een zogenoemd herstelbesluit om de planologisch-juridische regeling van bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249-255' aan te passen. Dit herstelbesluit wijzigt het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249-255', zoals dat op 25 mei 2023 vastgesteld is. In herstelvaststellingsbesluit is toegelicht hoe deze wijzigingen vorm zijn gegeven.

Het herstelbesluit vindt een grondslag in artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat artikel voorziet namelijk in een regeling die onnodige vertraging in een procedure voorkomt door een besluit te nemen waarmee geconstateerde omissies in een eerder besluit hersteld worden. Het herstelbesluit heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

1. ***Passende beoordeling:*** *naar aanleiding van de gewijzigde rechtspraak over het intern salderen in het project- en plan-spoor is alsnog een passende beoordeling nodig. Hiertoe is een passende beoordeling en gewijzigde stikstofbeoordeling en -berekening gemaakt.*
2. ***M.e.r.-beoordelingsbesluit:*** *naar aanleiding van de passende beoordeling is ook de m.e.r.-beoordeling (plantoelichting, bijlage 12) aangepast.*
3. ***Planregels:*** *verschillende planregels zijn aangescherpt.*
4. ***Plantoelichting:*** *de plantoelichting is op enkele punten aangevuld en geactualiseerd. Onder meer is een behoeftetoets (plantoelichting, bijlage 17) toegevoegd.*

Oud recht
Op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. In artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet heeft de wetgever regels voor het overgangsrecht opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 4.6 lid 3 onder b. van de Invoeringswet Omgevingswet is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft totdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

In de uitspraak van 27 maart 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1174, heeft de Afdeling met het oog op de rechtsvorming en rechtspraktijk, uiteengezet welk recht van toepassing is op vervolgbesluiten die na 1 januari 2024 zijn genomen. Op basis van de Invoeringswet en de genoemde uitspraak is het oude recht nog steeds van toepassing op dit herstelbesluit. Verwijzingen naar oude wet- en regelgeving zijn dan ook niet aangepast.

Passende beoordeling en m.e.r.-plicht
Omdat niet kan worden uitgesloten dat het project significante gevolgen heeft voor Natura 2000- gebieden, moet op grond van de Wet natuurbescherming een Passende beoordeling

worden opgesteld en geldt de plan-m.e.r.-plicht. Deze m.e.r.-plicht kan volgens artikel 3 van het Besluit milieueffectrapportage komen te vervallen, omdat de bestemmingsplanwijziging het gebruik bepaalt van een klein gebied. Het plangebied beslaat minder dan 5% maar ook minder dan 1% van het totale grondgebied van de gemeente Valkenswaard. De norm van 5% van het totale grondgebied van de gemeente wordt vaak als richtlijn gebruikt om te bepalen of een plangebied al dan niet klein is (vgl. ECLI:EU:C:2016:665, punt 68) en de Afdeling heeft in dit verband het 1%-criterium al uitdrukkelijk geaccepteerd (ECLI:NL:RVS:2025:1183, r.o. 8.2-8.3).

Voorwaarde voor het vervallen van de m.e.r.-plicht is dat het project geen aanzienlijke milieugevolgen heeft. Het gaat dan niet alleen om significantie gevolgen voor Natura 2000-gebieden, maar om alle milieueffecten, in alle gebieden. Om inzichtelijk te maken of het initiatief aanzienlijke milieueffecten heeft, is deze plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. De Passende beoordeling maakt onderdeel uit van deze notitie. Alle relevante thema's worden behandeld. Als het initiatief aanzienlijke milieueffecten heeft, moet een MER worden opgesteld. Als dat niet het geval is, hoeft geen MER te worden opgesteld.

Initiatiefnemer – Stal Tops – is gevestigd aan de Maastrichterweg 249 te Valkenswaard en is inmiddels uitgegroeid tot een internationaal gerenommeerd hippisch bedrijf. Het bedrijf heeft internationale allure en vormt een belangrijke maatschappelijke, sociale en economische trekker voor Valkenswaard en omgeving.



Stal Tops vindt haar oorsprong circa 25 jaar geleden. De grondlegger – Jan Tops – had zijn kwaliteiten als springruiter al op 18 jarige leeftijd bewezen door het behalen van het Europees kampioenschap. Om handhaving c.q. groei in de paarden(top)sport te bewerkstelligen, heeft hij een bron van inkomsten gecreëerd in de vorm van het exploiteren van een trainings-, africhtings- en handelsstal. Om het succes, zowel in de wereldtop van de

paardensport als in de daarmee samenhangende commerciële activiteiten, op hoog niveau te continueren, ontstond de noodzaak om de functionele en ruimtelijke bedrijfsopzet aan de Maastrichterweg aan te passen aan de normen die gesteld werden. De facilitaire aanpassingen moesten niet alleen een waarborg voor een optimale bedrijfsvoering zijn, maar tevens om de allure van het bedrijf, het terrein en de evenementen te vergroten en de continuïteit te waarborgen voor de toekomst. Een en ander heeft geresulteerd in het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' dat in 2013 is vastgesteld. Dat bestemmingsplan heeft de planologisch-juridische basis gelegd voor diverse facilitaire aanpassingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden op het terrein.

Stal Tops is allesbehalve standaard. Het is een exclusief bedrijf dat de springpaardensport op wereldniveau faciliteert. Zowel de ter plaatse aanwezige paarden als de ruiters behoren tot de absolute top. Om dat topniveau te kunnen behouden is een ontwikkelingsslag noodzakelijk.

Doordat er binnen de internationale standaarden voor de paardenbranche een hoogwaardige kwaliteit van met name de hippische trainingsaccommodatie wordt verwacht, dient ook onderliggende gastenverblijfsaccommodatie geplaatst te worden in de essentie om zeer hoogwaardig te kunnen werken. Dit vereist een 100% optimale en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsvoering en -inrichting. Het plan is dan ook zowel ruimtelijk als functioneel van de hoogst haalbare kwaliteit. De huidige en de beoogde bedrijfsvoering en de daarbij benodigde faciliteiten en voorzieningen zijn op onderdelen zeer specifiek van aard en moeten aan de maximale standaarden blijven voldoen.

Om het succes, zowel in de wereldtop van de paardensport als in de daarmee samenhangende commerciële activiteiten, op hoog niveau te kunnen blijven continueren, is de noodzaak ontstaan om op de aangrenzende gronden aan de Maastrichterweg 255 een hoogwaardige verblijfsaccommodatie met maximaal 60 overnachtingsmogelijkheden (kamers), inclusief ondergeschikte horecafaciliteiten en bijbehorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur, te ontwikkelen. De hippische verblijfsaccommodatie biedt ruimte aan in totaal circa 120 gasten. ~~Een ieder kan gebruik maken van de overnachtingsmogelijkheden, maar vooral~~ Vooral tijdens de hippische (sport)evenementen van Stal Tops zullen er hoofdzakelijk ruiters, trainers, klanten, hoogwaardigheidsbeklederS, genodigden e.d., maar ook reguliere bezoekers, verblijven. ~~Naar verwachting verblijven er echter altijd~~ Altijd verblijven er mensen, ook buiten de evenementen om, ~~hoofdzakelijk mensen~~ die op een of andere manier iets met Stal Tops te maken hebben. Voor de ruimtelijke en milieu-hygiënische onderbouwing van het planvoornemen is in dit bestemmingsplan evenwel uitgegaan van een maximale/volledige jaarrondbezetting van de accommodatie.

De gewenste en noodzakelijke facilitaire aanpassing moet niet alleen een waarborg voor de huidige bedrijfsvoering zijn, maar tevens om de allure van het bedrijf en het terrein, inclusief de voorzieningen en faciliteiten, te vergroten en zodoende de continuïteit van het bedrijf en de bedrijfsvoering te waarborgen voor de toekomst. De accommodatie maakt zowel functioneel als economisch en organisatorisch deel uit van het hippisch bedrijf van Stal Tops.

De plangronden aan de Maastrichterweg 255 zijn reeds eigendom van initiatiefnemer en hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255' de bestemming 'Sport – Manege' en een groot bijbehorend bouwvlak. Deze hippische sportbestemming en aanduiding sluiten optimaal aan bij de hippische bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer aan de Maastrichterweg 249. Het geldende bestemmingsplan biedt echter niet de planologische ruimte om de beoogde opschaling van de paardenhouderij, met onder meer een verblijfsaccommodatie, te realiseren. De gemeente Valkenswaard heeft initiatiefnemer echter laten weten in principe in te stemmen met het planvoornemen.

In het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' dat geldt voor het bestaande bedrijfsterrein van Stal Tops aan de Maastrichterweg 249 is voor het 'tijdelijk huisvesten van ruiters, grooms, stagiaires, tijdelijke medewerkers en andere personen die betrokken zijn bij de uitoefening van hippische (sport)activiteiten ten behoeve van de betrokken paardenhouderij' een beperkte mogelijkheid van 400 m^2 opgenomen. De gemeente heeft onderkend dat dit geen voorziening betreft die bedoeld is en/of geschikt is voor de beoogde clientèle, maar hoofdzakelijk voor het eigen personeel. De gemeente stelde verder dat het planologisch faciliteren van de ontwikkeling wenselijk is, gezien het gemeentelijke, provinciale en landelijke belang van de naamsbekendheid van de locatie en de mogelijke economische spin-off ervan. 'Door het evenement van de LGCT in de Tops International Arena staat Valkenswaard nu in dezelfde lijst als Parijs, Cannes, Monaco, Mexico City en Miami Beach en daar mogen en moeten we trots op zijn', aldus de gemeente.

1.2 Doelstelling

Primaire doelstelling van voorliggende partiële herziening is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen c.q. de oprichting van een landschappelijk in te passen verblijfsaccommodatie planologisch en juridisch mogelijk te maken. In deze herziening c.q. actualisatie worden onder andere de bestemming 'Sport - Manege' en een bijbehorend bouwvlak omgezet in een passende bestemming 'Sport – Hippisch sportcomplex 1' met aanduiding 'specifieke vorm van sport – verblijfsaccommodatie', waarbinnen het (bouw)plan kan worden vergund en gerealiseerd.

De hippische activiteiten aan de 'Paardenboulevard' van de Maastrichterweg worden reeds expliciet erkend als onderdeel van de kern van het positieve imago van het buitengebied van Valkenswaard. Met het oprichten van de verblijfsaccommodatie, in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling, wordt dit kerndeel op meerdere fronten versterkt.

Om Stal Tops ook planologisch-juridisch een eenheid te laten vormen, is besloten om ook de overige (naastgelegen) gronden van het bedrijf mee te nemen in het plangebied. Echter zullen de wijzigingen in hoofdzaak betrekking hebben op de in paragraaf 2.1 nader aangeduide gebieden waar concreet de hippische verblijfsaccommodatie en de landschappelijke inpassing zijn voorzien.

Met de voorgestane ontwikkeling wordt derhalve een bestaand paardenhouderijbedrijf met bijbehorende gronden en bouwwerken verder omgezet in een technische, organisatorische, functionele en ruimtelijke eenheid.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Met het plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap in evenwicht zijn met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking maken onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan en zullen, net als het bouwontwerp zelf, nader worden

geconcretiseerd. Het landschappelijk inpassings- en kwaliteitsverbeteringsplan is opgenomen als bijlagen 1, 1.1, en 1.2 ~~en 1.3.~~.

Met het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' uit 2013 is tevens een regeling getroffen ten behoeve van het stallencomplex en parkeerterrein. Voor dit terrein is recentelijk een geactualiseerd landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan diende als handvat, maar er is nu door Dolmans landscaping group een aantal kleine aanpassingen doorgevoerd. Deze worden toegelicht in het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan. Door extra kwaliteitsverbetering te leveren op het volledige terrein van de verblijfsaccommodatie en door het stallencomplex en parkeerterrein zodanig in te passen dat het zicht op de 'betonnen vlakte' wordt beperkt, wordt gestreefd naar een groene, duurzame omgeving op en nabij het terrein van initiatiefnemer (zie tevens de paragrafen 5.2 en 5.3).

Het is tevens de bedoeling van dit bestemmingsplan om van de gronden aan de Schafterdijk 17 – ter planologisch-juridische regeling c.q. formalisering van de feitelijke situatie – de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen'. Gelet op de impact van de ruimtelijke (landschap en stedenbouw) en milieu-hygiënische omgevingseffecten heeft de plantoelichting primair betrekking op de realisatie van de hippische verblijfsaccommodatie. Verder wordt ook de parkeerbehoefte tijdens de hippische evenementen van Tops reeds jaren afgewikkeld op het agrarische grasland aan de overzijde van de Maastrichterweg. Derhalve is hiertoe op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – evenementenparkeerplaats' opgenomen.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:
- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.3 Plankarakter

Met name voor zover het betreft de ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie, de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' in 'Wonen' voor de locatie Schafterdijk 17 en het formaliseren van het evenementenparkeren heeft het bestemmingsplan een expliciet 'ontwikkelgericht' karakter.

In het bijzonder voor de planlocatie aan de Maastrichterweg 255 geldt dat een actuele maatwerkregeling moet worden toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een passende planologisch-juridische vertaling krijgen. Omdat de accommodatie deel uitmaakt van het bestaande hippische bedrijf Stal Tops aan de Maastrichterweg 249 maken ook deze (naastgelegen) gronden deel uit van dit bestemmingsplan. Eén bestemmingsplan derhalve voor het hippische bedrijf Stal Tops.

1.4 Leeswijzer

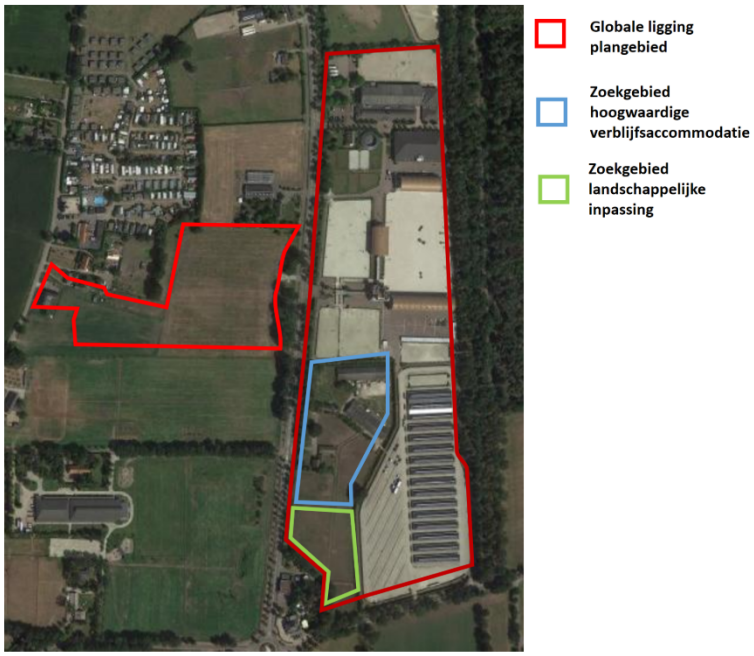
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, de ruimtelijke beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. In dit hoofdstuk komen ook de milieu-hygiënische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de planuitwerking. De uitvoeringsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 6. De juridische planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 behandelt overleg en inspraak en hoofdstuk 9 tenslotte bevat de slotconclusie.

2. Plangebied

2.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de Maastrichterweg 249 en 255 en aan de Schafterdijk 17, in het buitengebied en op circa 4 kilometer ten zuiden van de kern Valkenswaard.

Op de hierna opgenomen luchtfoto (bron: Google Maps) zijn de ligging en globale begrenzing van het totale plangebied aangeduid alsmede het concrete gebied waar de verblijfsaccommodatie en de landschappelijke inpassing zijn voorzien.



In het verleden was aan de Maastrichterweg 255 een varkenshouderij gevestigd. In de loop der jaren is het bedrijfsrisico verspreid over verschillende andere agrarische activiteiten. Eén van de twee stallen was ingericht voor de huisvesting van varkens, de andere stal was ingericht voor het gebruik als paardenfokkerij en manege. Ook vond er akkerbouw plaats en is er nog een bedrijfswoning aanwezig.

2.2 Bestaande juridische regeling

Vigerende bestemmingsplannen
Voor de plangronden aan de Maastrichterweg 249/249a vigeert het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' (vastgesteld d.d. 26-09-2013), voor de plangronden aan de Maastrichterweg 255 vigeert het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 255' (vastgesteld d.d. 29-01-2015) en voor de plangronden aan de Schafterdijk 17 en voor de gronden waar de evenementenparkeerplaats is voorzien, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied ~~– 2~~' (vastgesteld d.d. ~~16-12-2021~~ 27-06-2013). De vigerende bestemmingsplannen c.q. de vigerende bestemmingen bieden geen dan wel onvoldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Strijdigheid vigerende bestemmingsplannen
Om de voorgestane ontwikkelingen mogelijk te maken dienen de vigerende bestemmingplannen op onderdelen te worden herzien. Zo dienen met name ten behoeve van de ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende gronden aangepast te worden. Tevens vindt landschappelijke inpassing plaats op agrarische bestemde gronden. Om deze natuur- en landschapsontwikkeling meer allure en statuur te geven, is het wenselijk om de bestemming alhier aan te passen, zodat ook deze groenontwikkeling is gewaarborgd in de regelgeving. In dit nieuwe bestemmingsplan krijgt onderhavig plan een passende planologisch-juridische regeling. De met deze ruimtelijke onderbouwing aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op de eerder omschreven ontwikkelingen.

3. Planologisch kader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.2 Rijksbeleid

Toetsingskader

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?
Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI
Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(locatie)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. De planlocatie is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012
Toetsingskader
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Doorwerking plan(gebied)
Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)
Toetsingskader
Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:
'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook ~~et~~ het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit betekent onder meer dat nieuwe functies in eerste instantie binnen de bestaande bebouwing gehuisvest dienen te worden. Uitbreiding van bebouwing is alleen toegestaan als de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken. Zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van intensief, zuinig en meervoudig / multifunctioneel ruimtegebruik is noodzakelijk.

Met de voorgestane planontwikkeling wordt een bestaand paardenhouderijbedrijf met bijbehorende gronden en bouwwerken verder omgezet in een technische, organisatorische, functionele en ruimtelijke eenheid. Van (nieuw)vestiging of oprichting van een bedrijf is geen sprake, wel van functionele uitbreiding van een bestaand hippisch bedrijf dat gelegen is aan de 'Paardenboulevard' van Valkenswaard. In planologische zin is sprake van een functionele verbreding van activiteiten gerelateerd aan de hippische sport. Een functionele verbreding, omdat nu reeds de bestemming 'Sport - Manege' met bijbehorend bouwvlak op de plangronden aan de Maastrichterweg 255 rust, maar ook omdat de verblijfsaccommodatie deel uitmaakt van het bestaande hippische bedrijf Stal Tops. De verblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden is derhalve direct gerelateerd, en als horeca-nevenactiviteit, ondergeschikt aan de hippische activiteiten van Stal Tops. De accommodatie is daarmee functioneel verbonden aan de vigerende hippische sportbestemming en tevens met de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' welke rust op de bestaande (naastgelegen) bedrijfsgronden van Stal Tops. Het thans aanwezige bouwvlak voor een manege is bovendien aanzienlijk groter dan het voor de verblijfsaccommodatie voorziene aanduidingsvlak.

Om het succes, zowel in de wereldtop van de paardensport als in de daarmee samenhangende commerciële activiteiten, op hoog niveau te kunnen blijven continueren, is de noodzaak ontstaan om een hoogwaardige gastenverblijfsaccommodatie met maximaal 60 overnachtingsmogelijkheden (kamers), inclusief ondergeschikte horecafaciliteiten en bijbehorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur, te ontwikkelen. De gewenste en noodzakelijke facilitaire aanpassing moet niet alleen een waarborg voor de huidige bedrijfsvoering zijn, maar tevens om de allure van het bedrijf en het terrein, inclusief de voorzieningen en faciliteiten, te vergroten en zodoende de continuïteit van het bedrijf en de bedrijfsvoering te waarborgen voor de toekomst. Het gastenverblijf maakt zowel functioneel als economisch en organisatorisch deel uit van het hippisch bedrijf van Stal Tops. Met de voorgestane ontwikkeling wordt derhalve een bestaand paardenhouderijbedrijf met bijbehorende gronden en bouwwerken verder omgezet in een technische, organisatorische, functionele en ruimtelijke eenheid.

Vestiging van een paardenhouderij in het algemeen en de paardenhouderij van Stal Tops in het bijzonder op een bedrijventerrein is absoluut niet realistisch. Een nadere toelichting hieromtrent is overbodig.

Élke vierkante meter van de ~~voorgestelde~~ bedrijfsbebouwing is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Onderhavig bestemmingsplan voorziet derhalve in een noodzakelijke ruimtebehoefte. Nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling staan daarmee onvoorwaardelijk vast.

Het is tevens de bedoeling om van de gronden aan de Schafterdijk 17 – ter planologisch-juridische regeling c.q. formalisering van de feitelijke situatie – de bestemming 'Bedrijf'

te wijzigen in 'Wonen'. Een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een reguliere woonbestemming. Een bedrijfswoning wordt een burgerwoning. ~~Van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is geen sprake en derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking hierbij niet aan de orde.~~

Het plan doet geen afbreuk aan de doelstellingen en uitgangspunten, zoals verwoord in de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken. Het voorliggende plan is derhalve in overeenstemming met de diverse beleidsdoelstellingen en uitgangspunten. Verwezen wordt naar de paragrafen 3.3 en 3.4 (provinciaal en gemeentelijk beleid).

Van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling is geen sprake en ten opzichte van het vorige bestemmingsplan is, op de percelen 249 en 255 in samenhang bezien, sprake van een afname van bebouwingsmogelijkheden. Daarmee is de laddertoets in strikte zin niet van toepassing en is met het oog op duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik ook de goede ruimtelijke ordening niet in geding. Volledigheidshalve is – in het kader van het herstelbesluit – door SWECO nog een 'behoeftetoets' uitgevoerd. De conclusies zijn de volgende:
• Er bestaat een grote vraag naar hotelkamers in het onderzoeksgebied. In 2035 zijn 830 tot 1.120 hotelkamers extra nodig om in de groeiende vraag naar hotelovernachtingen te voorzien. De grote vraag naar hotelkamers kan momenteel niet worden opgelost door de huidige plancapaciteit. Hiermee voorziet het initiatief van Stal Tops BV in een kwantitatieve behoefte.
• Vanuit de kwalitatieve toets kan geconcludeerd worden dat de hoogwaardige verblijfsaccommodatie voldoende aansluit bij locatiekwaliteiten, de afwezigheid van een verblijfsaccommodatie in dit segment en groeiende doelgroep van bezoekers aan Tops International Arena.
• De ruimtelijke effecten zijn beperkt tot niet aanwezig voor omliggend, concurrerend aanbod in het verzorgingsgebied. Uit de scenariostudie blijkt dat de verblijfsaccommodatie haar eigen vraag zal generen waardoor de bezettingsgraad van hotels in het verzorgingsgebied naar alle waarschijnlijkheid niet zal dalen. Voor zover er enige merkbare effecten optreden worden die snel weer ingelopen door de sterk groeiende vraag naar overnachtingen in de regio. Er zullen geen onaanvaardbare effecten op de leegstand optreden en derhalve is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
• De toets aan beleid toont aan dat het beoogde verblijfsaccommodatie-initiatief in lijn is met de visies op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

De integrale behoeftetoets van SWECO is als bijlage 17 toegevoegd.

Conclusie
Onderhavige planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen van de ladder voor duurzame ontwikkeling om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een ongewenste leegstand te voorkomen.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen
De Kempen
Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied de Kempen. De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen.

De dorpen liggen veelal als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De oude zandontginningen in deze regio hebben een kleinschalig karakter met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). Kenmerkend zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijbehorende groenstructuren. De jongere ontginningen zijn daarentegen grootschaliger en minder karakteristiek.
Het landschap van de Kempen wordt door een aantal beeksystemen (de Grote- en Kleine Dommel, de Beerze en de Reusel) doorsneden. Met name delen van de Dommel en Beerze vormen cultuurhistorisch gave beeklandschappen. Het beeklandschap van de Dommel ligt ten zuiden van Eindhoven. Het landschap van de Beerze ligt in het noordelijke deel van de Kempen en is onderdeel van het Nationale Landschap Het Groene Woud. Hier zijn met name de bossen met heide en vennen en nieuwe natuur in het beekdal karakteristiek.

Het moderne landschap van de Kempen bestaat uit een landelijk gebied met een sterke menging van landbouw, natuur, wonen en recreatie. Binnen de agrarische bedrijven zit veel verschil, van intensieve veehouderij tot grondgebonden landbouw en van natuur- en landschapsbeheer tot verbrede landbouw en recreatie- of zorgboerderijen. Ook de dorpen onderling hebben zich afhankelijk van de ligging verschillend ontwikkeld. De dorpen dichtbij belangrijke routes hebben hierdoor een meer suburbaan karakter gekregen en de meer landelijke kernen zijn kleinschaliger gebleven. Door deze afwisseling en kleinschaligheid van het landschap is dit gebied dan ook aantrekkelijk als woonomgeving. Het noordoosten van de Kempen wordt daarentegen gekenmerkt door de stedelijke concentratie rondom Eindhoven. Hier komen diverse infrastructurele netwerken bij elkaar.

Tot 2019 gold voor de provincie Noord-Brabant de ‘Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014’. Dit beleidsstuk heeft inmiddels een opvolger gekregen in de vorm van de ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant’. Het streven en het doel ten aanzien van het gebied ‘Kempen’ is niet langer expliciet terug te lezen in dit geactualiseerde provinciale beleid. Echter is het initiatiefnemer er alles aan gelegen om kwaliteiten en waarden welke binnen het gebied ‘Kempen’ aanwezig zijn te waarborgen en mogelijk te versterken. Derhalve wordt bij de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen getracht geen afbreuk te doen, en waar mogelijk een bijdrage te leveren, aan de doelstellingen en ambities, zoals deze destijds zijn opgenomen in de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014. Het betreft de volgende doelstellingen en ambities:

- het versterken van het groene mozaïeklandschap van de Kempen;
- het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap;
- de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten;
- het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen;
- het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

Het planvoornemen draagt bij aan de versterking van het groene mozaïeklandschap van de Kempen door de verbreding van de functies in het buitengebied van Valkenswaard. Daarmee wordt aangesloten bij het streefbeeld in de Kempen. Bovendien wordt de ontwikkeling voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing.

Toetsingskader

Omgevingsvisie Noord-Brabant
Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking
De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

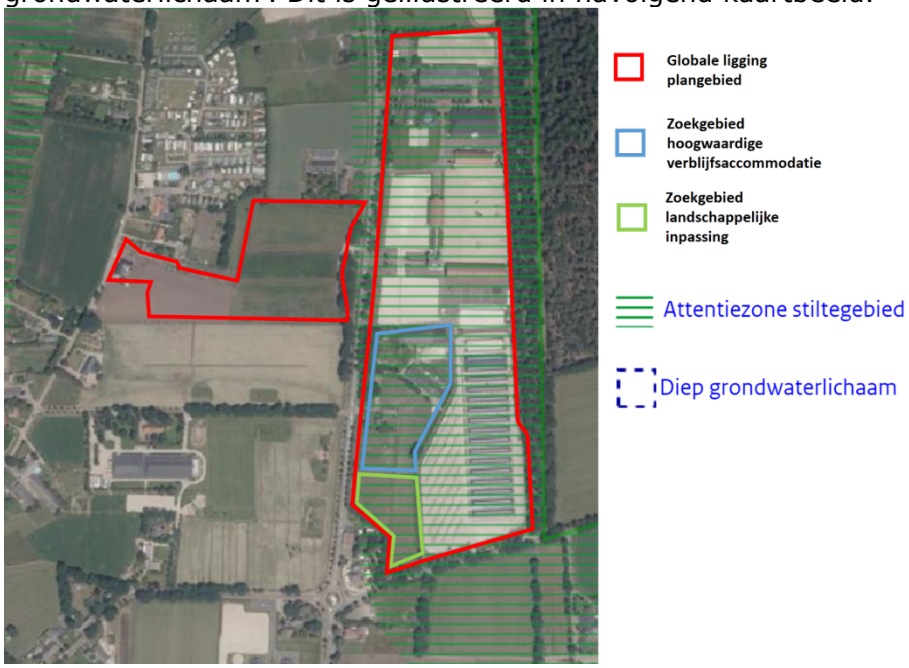
Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Toetsingskader
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschrijft het begrip 'agrarisch-verwant bedrijf' als een 'bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking'. De paardenhouderij van Stal Tops betreft derhalve een agrarisch-verwant bedrijf c.q. een niet-agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten zien immers, ook in de nieuwe situatie, op het geheel of in overwegende mate verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven, waarbij gebruik gemaakt wordt van het houden van dieren. Uitgaande van de van toepassing zijnde begripsbepalingen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is van een 'agrarisch bedrijf' of een 'overig agrarisch bedrijf' – en dus ook van een 'veehouderij' – geen sprake. De aanduiding 'beperking veehouderij' staat daarmee niet in de weg aan de realisatie van het uitbreidingsplan van initiatiefnemer.

Doorwerking plan(gebied)
Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen
Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' is het zoekgebied aangeduid als 'attentiezone stiltegebied' en 'diep grondwaterlichaam'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



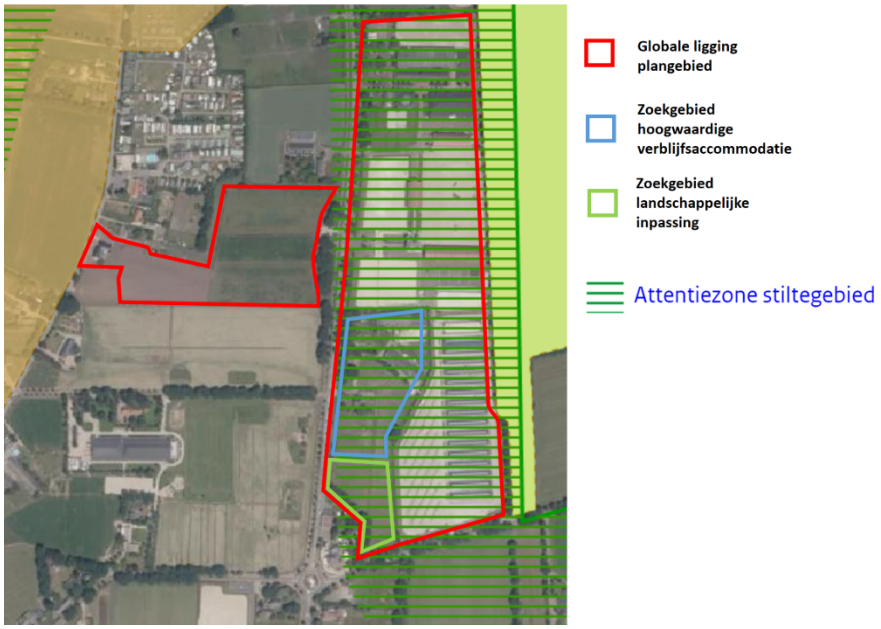
De externe werking en daartoe opgenomen normering geldt niet alleen voor bedrijven, maar ook voor andere activiteiten, zoals evenementen nabij een stiltegebied. Het is in beginsel de gemeente die oordeelt of een bepaalde activiteit ter plaatse mag

plaatsvinden. Bij deze beoordeling moet het bevoegd gezag de grenswaarde uit dit artikel in acht nemen.

Bijvoorbeeld voor evenementen geldt dat de gemeente aan een evenementenvergunning geluidvoorschriften moet verbinden. Door een grenswaarde op te nemen is duidelijk welke norm op de grens van het stiltegebied. Voor evenementen *in* een stiltegebied bieden de verbodsbepalingen (artikel 2.43 en verder) voldoende bescherming. Bovendien geldt voor alle activiteiten *in* het stiltegebied de algemene zorgplicht en de opgenomen streefwaarde van 40 dB(A) LAeq, 24u.

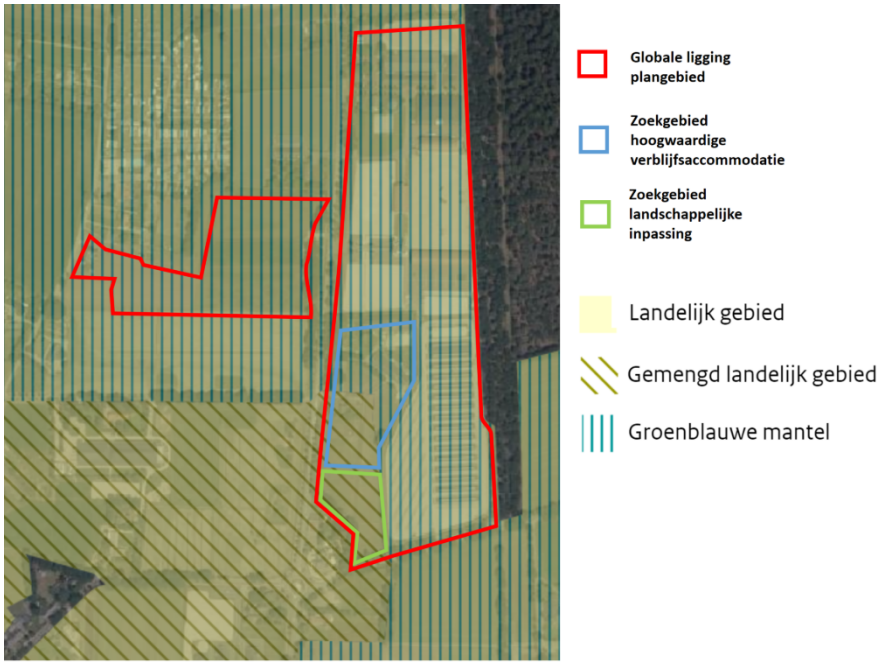
Ten aanzien van de aanduiding 'diep grondwaterlichaam' geldt dat boven, in of onder een gebied als zodanig aangeduid, de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden is. In onderhavige ontwikkeling is dit niet van toepassing.

Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' is het plangebied aangeduid als 'attentiezone stiltegebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'attentiezone stiltegebied' en daarbij behorende regelgeving komt exact overeen met de regeling, zoals opgenomen binnen het thema 'Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen'. Derhalve wordt verwezen naar de toelichting die eerder is beschreven.

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Landelijk gebied' heeft ook zijn plek binnen het thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'. Dit thema wordt hierna nog behandeld. Het 'landelijk gebied' is een veelzijdige gebruiksruimte met functies zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme. De functies zijn zo ontwikkeld dat er ten alle tijden rekening wordt gehouden met omliggende functies en aanwezige omgevingskwaliteiten.

Ten aanzien van gronden aangeduid als zijn 'gemengd landelijk gebied' geldt dat een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een planvoornemen dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan.

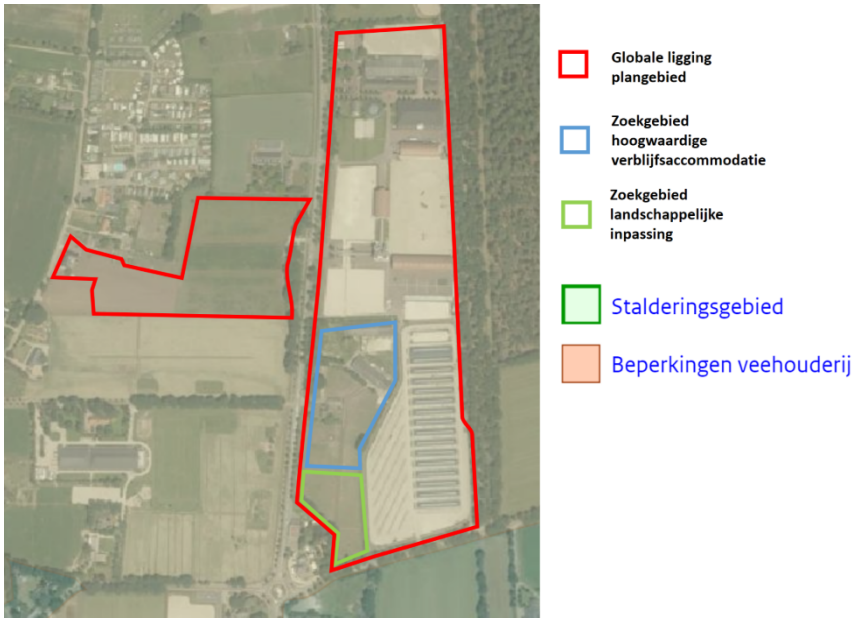
Binnen de als 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe mantel' aangeduide gronden zijn onder voorwaarden ontwikkelingen mogelijk. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Het beleid voor de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het Natuur Netwerk Brabant.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van

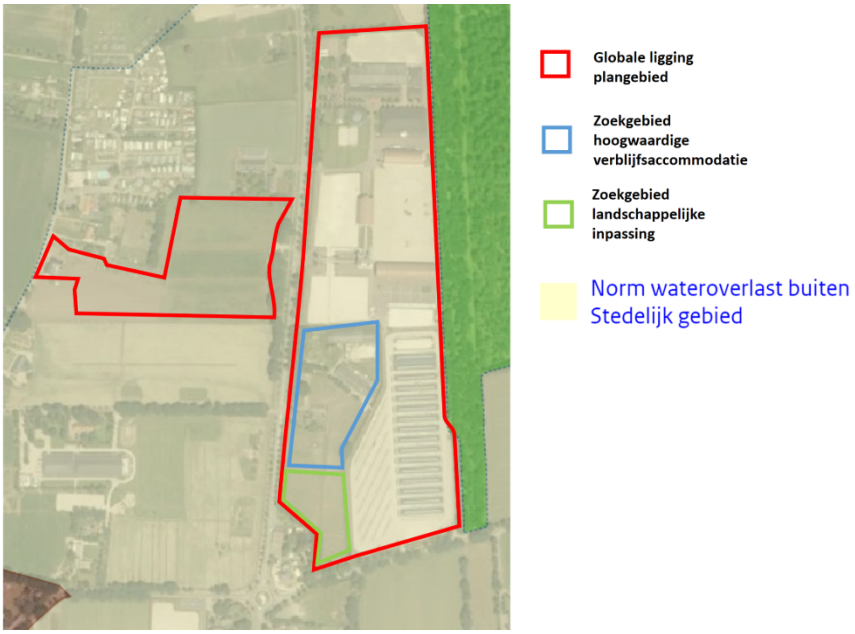
stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'stalderingsgebied' en 'beperking veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduidingen 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de oprichting van nevenactiviteiten, welke aansluiten op reeds bestaande en vergunde hippische activiteiten, in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en beperkingen veehouderij hebben hier geen invloed op en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging
Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

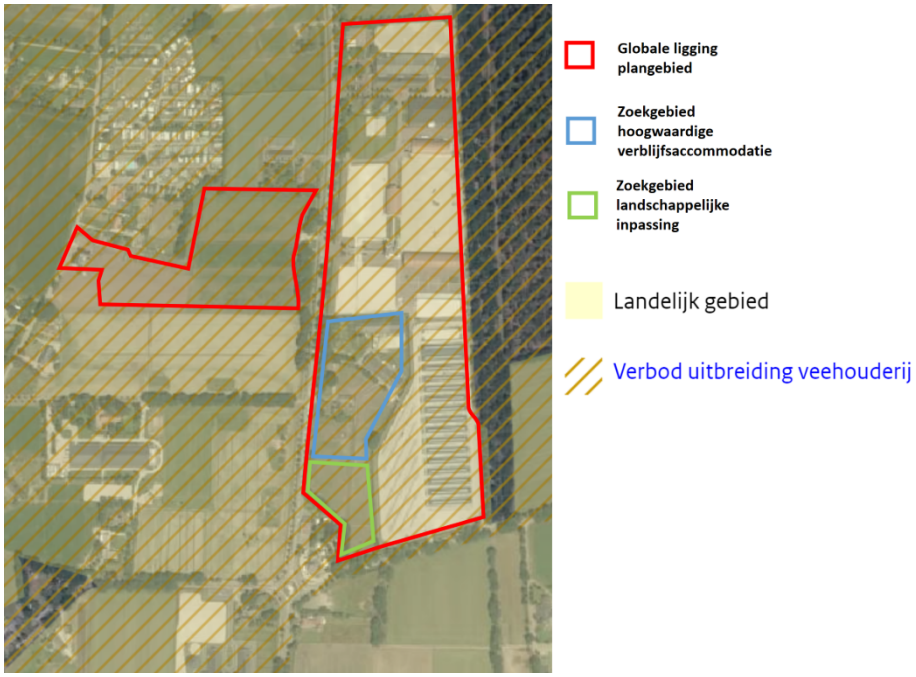


Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten Stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Rechtstreeks werkende regels: landbouw
Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'landelijk gebied' en 'verbod uitbreiding veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Onderhavig plangebied is gelegen in het 'landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

De tweede aanduiding betreft 'verbod uitbreiding veehouderij'. De aanduiding is enkel van toepassing op veehouderijen die voldoende gronden hebben om (hun activiteiten) uit te breiden. De paardenhouderij van initiatiefnemer wordt niet aangemerkt als veehouderij. De aanduiding 'beperkingen veehouderij' is daarmee niet van toepassing.

Voorts beschouwt de provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het 'gemengd landelijk gebied'. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard,

schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Doorwerking plan(gebied)

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. het wegnemen van verharding;
e. het slopen van bebouwing;
f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4. Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Binnen de groenblauwe mantel geldt als voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Met het onderhavige plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin ontwikkeling van natuur en landschap in evenwicht zijn met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking maken onlosmakelijk onderdeel uit van het totaalplan.

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.9, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen, sloop en ontstening. Investeringen in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing uitgangspunt.

De adviesbureaus Tritium en Buro Maerlant hebben de ecologische en natuurwaarden en -kwaliteiten van de plangronden aan de Maastrichterweg geïnventariseerd. De rapportages van Tritium en Buro Maerlant zijn bijgevoegd als respectievelijk bijlagen 2, 3 en 4. Onder meer vanuit deze inventarisaties zijn door Dolmans Landscaping group voorstellen gedaan om te komen tot een optimale uitbreidings(in)richting, inclusief een gezamenlijk gedragen eindbeeld/-model voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Het inrichtingsvoorstel en de rapportage van Dolmans Landscaping group zijn bijgevoegd als bijlagen 1, 1.1 en 1.2.

Om gevolg te geven aan het tweede lid, onder b, van artikel 3.9 dient een berekening te worden uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. Voor een nader uitwerking hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 5.3).

Daarnaast is artikel 3.71, onder c, van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing op onderhavig plangebied en de daarbij gewenste ontwikkeling. Dit artikel is van toepassing op bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied.

Artikel 3.71 bestaande niet-agrarische functie in landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
    3. hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Onderhavig planvoornemen betreft de ontwikkeling van een verblijfsaccommodatie op gronden waar momenteel de bestemming ‘Sport - Manege’ op rust en een manege is toegestaan op een (ruim) groter bouwvlak. Met het planvoornemen wordt de functie van manege feitelijk vervangen door een gastenverblijfsaccommodatie, waarvoor de oppervlakte van het bestaande bouwvlak sterk wordt gereduceerd. De accommodatie kan worden gezien als een ondergeschikte nevenfunctie van de reeds bestaande, vergunde hippische activiteiten van Stal Tops. Hiermee wordt de geluidproducerende functie ten opzichte van de bestaande, vergunde situatie niet vergroot en worden afstanden tot geluidgevoelige objecten niet verkleind.

Het vereiste van een redelijke uitbreiding wordt onderbouwd door de noodzaak om de functionele en ruimtelijke bedrijfsopzet aan de Maastrichterweg aan te passen aan de normen die op dit moment gesteld worden om het succes, zowel in de wereldtop van de paardensport als in de daarmee samenhangende commerciële activiteiten, op hoog niveau te kunnen blijven continueren. De facilitaire aanpassing moet niet alleen een waarborg voor de huidige bedrijfsvoering zijn, maar tevens om de allure van het bedrijf en het terrein, inclusief de voorzieningen en faciliteiten, te vergroten en zodoende de continuïteit van het bedrijf en de bedrijfsvoering te waarborgen voor de toekomst.

Doordat er binnen de internationale standaarden voor de paardenbranche een hoogwaardige kwaliteit van met name de hippische trainingsaccommodatie wordt verwacht, dienen alle in het uitbreidingsplan van initiatiefnemer beoogde ontwikkelingswensen geplaatst te worden in de basisnoodzaak om zeer hoogwaardig te

kunnen werken. Dit vereist een 100% optimale en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsinrichting. Alle in het plan genoemde ontwikkelingen zijn dan ook zowel ruimtelijk als functioneel van de hoogst haalbare kwaliteit. De huidige en de beoogde bedrijfsvoering en de daarbij benodigde faciliteiten en voorzieningen zijn op onderdelen zeer specifiek van aard en moeten aan de maximale standaarden blijven voldoen.

De gastenverblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden zal zowel functioneel als economisch, organisatorisch en technisch deel uitmaken van het bestaande hippisch bedrijf van Stal Tops.

Alle aanwezige 'overtollige' bebouwing – bedrijfswoning en stallen – wordt gesloopt.

Vestiging van een paardenhouderij in het algemeen en de paardenhouderij van Stal Tops in het bijzonder op een bedrijventerrein is absoluut niet realistisch. Een nadere toelichting hieromtrent is niet nodig.

Op zichzelf beschouwd valt de ontwikkeling van de verblijfsaccommodatie onder milieucategorie 1 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009): SBI-2008 -> 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'.

Van een 'grootschalige ontwikkeling', zoals omschreven in artikel 1.37 van de voormalige Verordening ruimte Noord-Brabant, is geen sprake. Zo is de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen, uitgaande van maximaal 60 kamers voor circa 120 gasten, ruim minder dan 150.000 per jaar.

Het provinciale ruimtelijke beleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. 'Zorgvuldig ruimtegebruik' is uitgangspunt. Dit betekent dat nieuwe functies in eerste instantie binnen de bestaande bebouwing gehuisvest dienen te worden. Uitbreiding van bebouwing is alleen toegestaan als de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken. Zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van intensief, zuinig en meervoudig / multifunctioneel ruimtegebruik is noodzakelijk.

In het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' is voor het 'tijdelijk huisvesten van ruiters, grooms, stagiaires, tijdelijke medewerkers en andere personen die betrokken zijn bij de uitoefening van hippische (sport)activiteiten ten behoeve van de betrokken paardenhouderij' een beperkte mogelijkheid van 400 m^2 opgenomen. Dit betreft echter een voorziening die bedoeld is en/of geschikt is voor de beoogde clientèle, maar hoofdzakelijk voor het eigen personeel.

Onderhavig uitbreidingsplan voorziet in een noodzakelijke ruimtebehoefte. Élke vierkante meter van de voorgestelde bedrijfsbebouwing is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Nut en noodzaak van de beoogde ontwikkeling staan daarmee onvoorwaardelijk vast.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het tevens de bedoeling om van de gronden aan de Schafterdijk 17 – ter planologisch-juridische regeling c.q. formalisering van de feitelijke situatie – de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen'. Een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet in een reguliere woonbestemming. Hiermee wordt het feitelijk gebruik van het buitengebied afgewaardeerd doordat een niet-agrarisch bedrijf in beginsel meer (negatieve) invloed heeft op de omgeving dan een woning.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie ontstaat die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs

verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de nieuwbouw worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Verder wordt het uitbreidingsperceel door gebiedseigen en inheemse (erf)beplanting ingepast in het omringende landschap.

Geconcludeerd kan worden dat het totale plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omgeving en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie
Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van een verblijfsaccommodatie, inclusief de realisatie van een landschappelijk inpassingsplan in combinatie met natuurontwikkeling, in het landelijk gebied. De accommodatie wordt opgericht op gronden die reeds voor sportactiviteiten zijn bestemd en waarvoor in de vigerende situatie een groot bouwvlak aanwezig is. Onderhavig planvoornemen zorgt voor een verblijfsaccommodatie als nevenfunctie bij de bestaande hippische activiteiten welke gepaard gaat met een landschappelijke inpassing en daarmee een versterking van de omgevingskwaliteiten.

Binnen de kaders van de provinciale regelgeving is deze oprichting mogelijk, mits voldaan wordt aan (met name) de voorwaarden, zoals gesteld in de artikelen 3.9 en 3.71 van de Interim omgevingsverordening. Met onderhavig planvoornemen wordt hieraan voldaan. Dit blijkt onder meer uit de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting van dit bestemmingplan en de tot het bestemmingplan behorende bijlagen.

Het is tevens de bedoeling om van de gronden aan de Schafterdijk 17 – ter planologisch-juridische regeling c.q. formalisering van de feitelijke situatie – de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Wonen'. Verder wordt de parkeerbehoefte tijdens de hippische evenementen van Tops reeds jaren afgewikkeld op het agrarische grasland aan de overzijde van de Maastrichterweg. Derhalve is hiertoe thans op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – evenementenparkeerplaats' opgenomen.

De bestemmingswijziging van de gronden aan de Schafterdijk 17 van 'Bedrijf' in 'Wonen' levert zowel ruimtelijke als milieuwinst op. De ruimtelijke kwaliteitswinst heeft met name betrekking op de afname van (bedrijfs)bebouwingsmogelijkheden. Zo staat de huidige bedrijfsbestemming 465 m^2 aan bedrijfsgebouwen toe. Deze bijgebouwen kunnen in principe overal op het perceel gebouwd worden, aangezien het bouwvlak het gehele perceel omvat. Hier komen de 100 m^2 aan bijgebouwen bij de bedrijfswoning nog bij. In de nieuwe situatie onder de bestemming 'Wonen' is volgens het bestemmingsplan maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen toegestaan en wordt de overtollige bedrijfsbebouwing, voor zover aanwezig, gesloopt. De milieuwinst heeft betrekking op het vervallen van de bedrijfsbestemming en de hiermee samenhangende potentiële hinderfactoren geur, geluid, stof e.d. De voorgestane ontwikkeling is bovendien meer in lijn met het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse en passend(er) bij de woonomgeving.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd dat voldaan kan worden en wordt aan de gestelde voorwaarden en criteria als genoemd in de regels van het provinciale beleid. Op de plangronden worden waar mogelijk de landschappelijke kwaliteiten en waarden versterkt en de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast. De aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur en landschap van het gebied worden waar mogelijk fysiek verbeterd.

De uitgangspunten en doelstellingen van de diverse structuren zijn helder. Het is belangrijk om bij de planuitwerking in te zetten op het behoud, het ontwikkelen en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en waarden, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland. De aanwezige waarden en kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving moeten worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. Fysieke ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied worden met onderhavige planontwikkeling niet mogelijk gemaakt.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van het ruimtelijke initiatief worden verder gemotiveerd in de hoofdstuk 4 en 5.

3.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op een aantal relevante gemeentelijke beleidsstukken. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is reeds behandeld in paragraaf 2.2.

Structuurvisie Valkenswaard
Toetsingskader
De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen: deel A (vastgesteld d.d. 02-07-2012) en deel B (vastgesteld d.d. 28-11-2013). Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

In deel A van de structuurvisie is ook een visie beschreven voor het buitengebied van Valkenswaard. De mogelijkheden voor ontwikkeling zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is. In natuur- en bosgebieden zijn er in de regel minder ontwikkelingen mogelijk dan in de agrarische gebieden.

Basisbeleid voor het buitengebied is als volgt geformuleerd:
- versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen;
- een oplossing voor de recreatieve parkeerdruk;
- realiseren van ecologische verbindingszones. De ecologische verbindingen liggen onder andere aan de Maastrichterweg, namelijk tussen de natura-2000 gebieden 'Groote Heide' en 'de Malpie'. Hier is een robuuste verbinding gewenst. Indien mogelijk eventueel gecombineerd met recreatieve verbindingen.

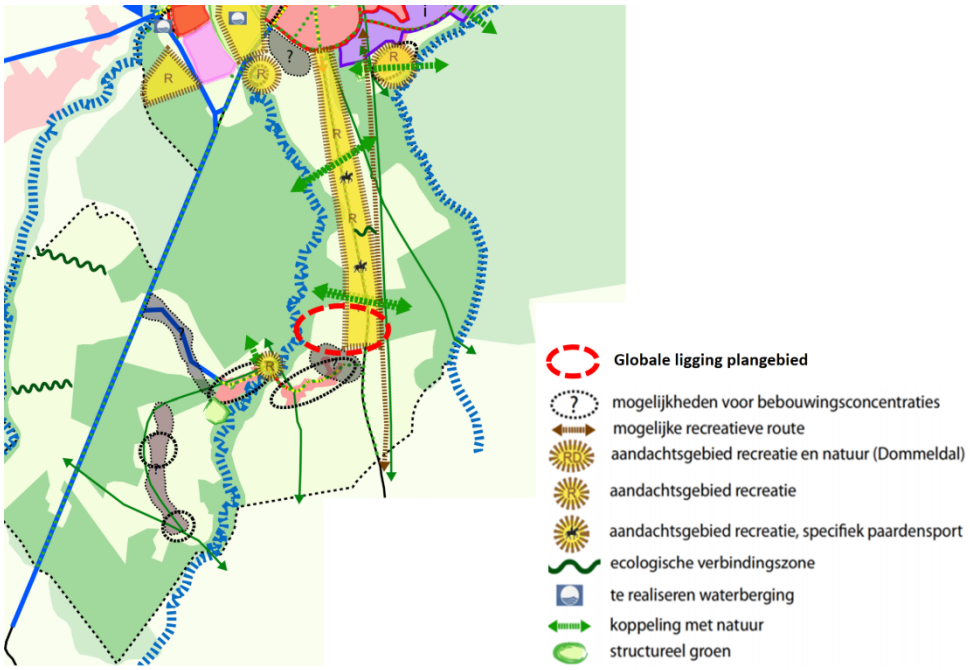
In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt

gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

In deel B van de structuurvisie is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsverbetering met betrekking tot ontwikkelingsplannen in het buitengebied van Valkenswaard berekend moet worden. Uitgangspunt daarvoor is de meerwaarde die voor een object ontstaat op moment dat er planologische ruimte wordt gecreëerd (via vaststellen van een nieuw bestemmingsplan). 20% van die meerwaarde dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Bij voorkeur vindt deze investering in fysieke vorm plaats. Wanneer dat niet mogelijk is, is een financiële investering mogelijk.

Doorwerking plan(gebied)

Op de hierna opgenomen uitsnede van de Structuurvisiekaart is de globale ligging van het plangebied binnen de rode stippellijn aangeduid.



Het doel van het opstellen van een structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied. In de structuurvisie wordt expliciet ingegaan op de Maastrichterweg als zone. De Maastrichterweg tussen de Zuidelijke Randweg tot aan de grens met België vormt een centrale 'rode' as, voorzien van een doorlopende laanbeplanting.

De Maastrichterweg wordt gekenmerkt als recreatie- en landschapszone. Er zijn mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid langs deze as. Dit dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing zodat de karakteristieke en plaatsgebonden kwaliteiten van de dekzandrug worden versterkt.

Vooral paardenhouderijen vormen een goed passende functie, waarvoor randvoorwaarden gelden om verdichting te voorkomen en de openheid en andere karakteristieken van het landschap te behouden. Inpassing in het landschap in een structuur van bos en houtwallen is van belang.

Aan het zuidelijk deel van de Maastrichterweg, ter hoogte van Klein Schaft en Schaft, dienen geen nieuwe ontwikkelingen plaats te vinden. Het tracé van de voormalige spoorlijn vormt de centrale 'groene' as. Bijvoorbeeld laanbeplanting en de aanleg van een pad voor extensieve dagrecreatie versterken het karakter van de as. Een derde lineaire structuur wordt gevormd door de Dommel. Haaks op deze lijnen dienen ecologische verbindingszones aangebracht te worden. Het gebied aan de noordzijde, tegen bedrijventerrein Schaapsloop, moet worden omgevormd tot één bosgebied met alleen de bestaande bebouwing. In het kernrandgebied zijn nieuwe ontwikkelingen slechts mogelijk als ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt specifiek ingegaan op de ontwikkeling van recreatie en paardensport in het buitengebied.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangeduid als 'aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport'. Ook is ter hoogte van het plangebied de aanduiding 'koppeling met natuur' opgenomen. Dit laatste duidt op de ambitie om de ecologische oost-west verbinding te versterken.

Binnen de zone langs de Maastrichterweg, voor zover aangeduid als 'aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport', liggen dus vanuit gemeentelijk beleidsperspectief expliciete mogelijkheden voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

Voorts zijn de volgende ambities relevant met betrekking tot voorliggend plan:

- Het blijft belangrijk voor de economische ontwikkeling van Valkenswaard om ruimte te creëren voor ondernemerschap en werkgelegenheid in de betreffende sector. Het gaat daarbij vooral om het kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte van al in Valkenswaard gevestigde bedrijven en startende industriële ondernemers. Een belangrijke groeiende sector in Valkenswaard zijn de diverse paardenhouderijen, die veelal zijn geclusterd aan de Maastrichterweg. Gelet op de clustering van de paardenhouderijen biedt dit gebied kansen om deze functies op een hoger niveau te tillen. Deze bedrijven hebben tevens een recreatief-toeristisch karakter die zoveel mogelijk ruimte geboden wordt door onder andere maximale planologisch gewenste ruimte te bieden in het bestemmingsplan
- Streven naar een gemeente te zijn met een hoog voorzieningenaanbod. Een aanbod dat het aantrekkelijk maakt hier te wonen, werken en recreëren;
- Bij stedelijke ontwikkelingen een parkeervoorziening op eigen terrein volgens gemeentelijke norm om te voorkomen dat de nieuwe parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving.
- Bij ruimtelijke ontwikkeling is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap
- Op een gestructureerde wijze toegang bieden aan de natuurgebieden. Het doel is dat de toeristen en recreanten een betere toegang krijgen tot het natuurgebied. De gemeente zal werken aan aantrekkelijke, innovatieve en ecologisch verantwoorde wijze openstellen van deze natuurgebieden.

Ecologisch adviesbureaus Tritium en Buro Maerlant hebben de ecologische en natuurwaarden en -kwaliteiten van de plangronden aan de Maastrichterweg geïnventariseerd. De rapportages van Tritium en Buro Maerlant zijn bijgevoegd als respectievelijk bijlagen 2, 3 en 4. Onder meer vanuit deze inventarisatie zijn door Dolmans Landscaping group voorstellen gedaan om te komen tot een optimale uitbreidings(in)richting, inclusief een gezamenlijk gedragen eindbeeld/-model voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Het inrichtingsvoorstel en de rapportage van Dolmans Landscaping zijn bijgevoegd als bijlagen 1, 1.1 en 1.2.

In de huidige situatie rust de bestemming 'Sport – Manege' en de aanduiding 'bouwvlak' op een groot gedeelte van het perceel.

In de toekomstige situatie zal het aandeel 'bouwvlak' aanzienlijk afnemen en zal de bestemming 'Sport – Manege' worden gewijzigd, deels in de bestemming 'Groen - Landschapselement' met de aanduiding 'parkeerterrein' en deels in de bestemming 'Sport – Hippisch Sportcomplex 1' met de aanduiding sport 'specifieke vorm van Sport – Hippisch Sportcomplex 1– verblijfsaccommodatie'.
Om gevolg te geven aan het tweede lid onder b van artikel 3.9 dient een berekening te worden uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. Er zal door een taxateur een berekening/taxatie uitgevoerd moeten worden om de waardevermeerdering c.q. -vermindering van het perceel vast te stellen. Op basis van deze berekening kan de rapportage worden aangevuld met de financiële borging/berekening waarin de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt onderbouwd door middel van financiële getallen.

Bestemming	Oppervlak (m^2) huidige situatie	Oppervlak (m^2) toekomstige situatie
Bestemming 'Sport – Manege' met aanduiding 'bouwvlak'	27.991	
Bestemming 'Sport - Hippisch Sportcomplex I' met aanduiding 'specifieke vorm van Sport - Hippisch Sportcomplex I – verblijfsaccommodatie'		5.195
Bestemming 'Groen – Landschapselement'		27.075 (is inclusief 2.857 t.b.v. aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschapselement – parkeerterrein')
Aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschapselement – parkeerterrein'		2.857
Bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'	7.136	

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Valkenswaard.

Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard (2016)
Toetsingskader
De Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard is gemaakt om richting te geven aan wat er nu wel en niet kan met de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente. Samen met inwoners, specialisten, de gemeenteraad, architecten en nog diverse andere partijen is men rond de tafel gaan zitten. Er is gekeken naar de ruime mate van vrijheid die bewoners willen. Er is gekeken naar de uitstraling van de verschillende de deelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen moeten passend zijn binnen de bestaande kwaliteiten van de omgeving. Met de Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard wil de gemeente daar richting aan geven. Veel is vrij, veel is mogelijk, er is ruimte, maar de gemeente geeft wel aan wat zij graag in bepaalde gebieden wil.

De verschillende te onderscheiden deelgebieden in Valkenswaard zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm

door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie.

Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit is een strenge toets , maar vooral gedetailleerde toets door de welstandscommissie. Bij een industrieterrein kan de toetsing oppervlakkiger, op hoofdpunten. In een historische omgeving kan de detaillering van bijvoorbeeld een boeibord belangrijk zijn. Voor kwetsbare gebieden waar vooral de ruimte, openheid en/of natuur belangrijke kwaliteiten zijn is een zorgvuldige toetsing nodig. In de overige gebieden is een regulier toetsingsniveau van toepassing.

Toetsingsniveau: zorgvuldig
Ten aanzien van het themagebied 'agrarisch landschap', waartoe onderhavig plangebied behoort, geldt het toetsingsniveau 'zorgvuldig'. De agrarische functie en het zeer grootschalige, rationele en open karakter van de gebieden zijn hierin kenmerkend. In het gebied bevindt zich een aantal concentraties van lintbebouwing en bevinden zich verspreid over het gebied agrarische bedrijven, hoofdzakelijk gericht op de veehouderij. Daarnaast liggen in het gebied herbergt nog diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bebouwing die niet noodzakelijk is voor de agrarische functie of het landschapsbeheer worden in principe geweerd (eventueel voor een zorgvuldige afronding van de kern). Ook het vergroten van voormalige agrarische bebouwing heeft geen (functionele) meerwaarde voor het landschap. Het gebied rond de Maastrichterweg/Abdijweg kent een eigen dynamiek en ontwikkeling. Hier is een aantal grote, gerenommeerde paardenhouderijbedrijven gevestigd met een grote hoeveelheid bebouwing (paardenboxen etc). Uitbreiding van deze activiteiten dient zorgvuldig te worden ingepast.

Ten aanzien van het toetsniveau wordt gekeken naar de aspecten omgeving, maat/schaal, massa/vorm/oriëntatie, stijl/architectuur/detail en materiaal/kleur. Onderstaand zijn deze uitgewerkt.

Omgeving:
Behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het open agrarisch landschap. Het open, rationele landschap, afgewisseld door verspreid liggende kleinere bosgebieden, heide en vennen, oude zandwegen, boom- en singelbeplanting en verspreid voorkomende (lint)bebouwing. Het open agrarisch landschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren.

De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekening houdend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals bosgebieden, heide, beken en vennen. Openheid en gesloten mogen niet worden gefrustreerd.

Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend.

Maat/schaal:
Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen

tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.

Massa/vorm/oriëntatie:
Massavorm: altijd enkelvoudige, staafvormige massavormen. Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.

Stijl/architectuur/detail:
Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleding, ornamenten, daklijsten, rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien.

Materiaal/kleur:
Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen, leien of riet; geen felle kleurstellingen.

Inspiratie
Voor elke themagebied in Valkenswaard is in deze nota beschreven wat de kenmerken van de omgeving zijn en welke inspiratie voor ontwerp en inrichting daaruit te halen valt. Voor het themagebied 'agrarisch/landschap' is er de volgende 'inspiratie'.

Gebouwen
Neem de historisch gegroeide omgeving (pand, erf, lint, landschap) als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken. Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op percelen.

Percelen
Besteed ook veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streek eigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, schaduwbomen voor vee, eendenkooien, struweel, oprijlanen etc. Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.

Openbare ruimte
Nieuwe voet en wandelpaden sober vormgeven als ondergeschikt element en passend in het agrarisch landschap.

Doorwerking plan(gebied)
Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan de gewenste ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten binnen het themagebied 'agrarisch landschap'. Daarnaast biedt de Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard een belangrijk handvat voor de verdere uitwerking en vormgeving van het ontwerp. Zo dienen de inhoud, typologie, architectuur passend dient te zijn in haar omgeving en dient de nieuwbouw door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap. De beeldkwaliteitseisen dienen als kader voor de welstandstoets.

De voorziene hoofdmassa en hoofdvorm van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische

eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

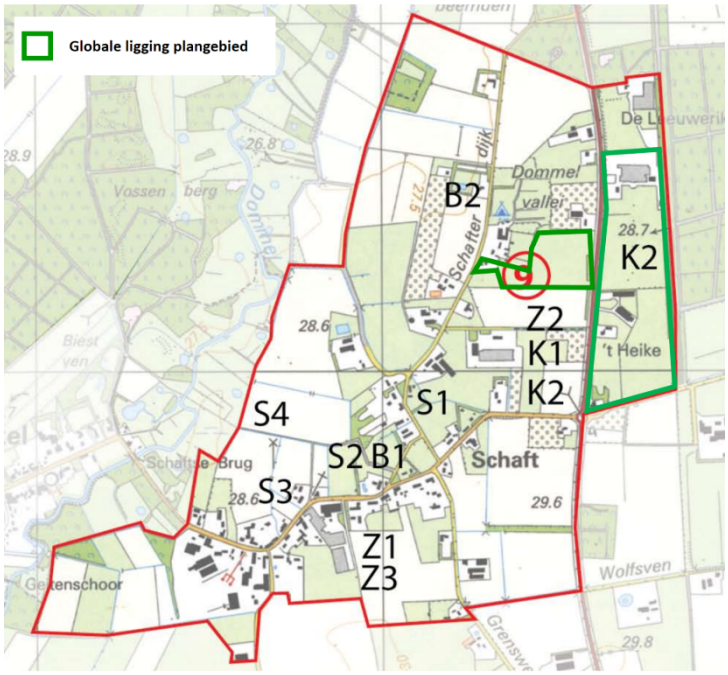
Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota ruimtelijke kwaliteit Valkenswaard.

Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard (2011-2020)
Toetsingskader
In het 'Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard' is een analyse gemaakt van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in het buitengebied van Valkenswaard. Per deelgebied is aangegeven welke sterke en zwakke punten er zich qua landschapswaarden voordoen. Daarnaast zijn ook kansen en bedreigingen geformuleerd.

Doorwerking plan(gebied)
Onderhavig plangebied valt in het deelgebied Omgeving Schaft (deelgebied 9).

Op de hierna opgenomen kaart Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied groen omlijnd aangegeven.



Voor deelgebied 9 worden kansen gezien om bij nieuwe ontwikkelingen tevens de landschappelijke structuur te versterken.

SWOT 9 Omgeving Schaft

	Sterkte
S1	Buurtschap met mooie (monumentale) bomen en oude boerderijen.
S2	Een kleinschalig en aantrekkelijk landschap, er is een sterke relatie van het dorp met het landelijke gebied onder andere door doorzichten vanuit het dorpslint op het landschap.
S3	Tuinen lopen over in het landschap.
S4	Herkenbare afwisseling van oude akkercomplexen op hogere gronden en grasland op de lagere vochtige delen.
	Zwakte
Z1	Doordat landschapselementen verdwijnen staat de cultuurhistorische kleinschaligheid van het landschap onder druk.
Z2	Sterke verrommeling door autonome ontwikkelingen in het gebied tussen Schaft en de Maastrichterweg, de grootschalige ontwikkelingen die veelal 'kaal' in het landschap liggen botsen met het kleinschalige, dorpse karakter van Schaft.
Z3	Het contrast tussen het kleinschalige landschap rond het dorp en de grootschalige Schafterheide vervaagt.
	Kansen
K1	De verdere uitbreiding paardenhouderijen en recreatieve bedrijven aan de Maastrichterweg en Schafterdijk biedt kans om de landschappelijke kwaliteit te versterken.
K2	Mogelijkheid "Rood voor Groen" in de vorm van nieuwe landgoederen.
	Bedreigingen
B1	Bij het dichtbouwen van het dorpslint gaan doorzichten naar het buitengebied verloren.
B2	De ontwikkeling van grootschalige recreatieve voorzieningen aan Schafterdijk vormt een bedreiging voor het kleinschalige landschap (Structuurvisie).

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard.

Beleidskader en Startnotities Groote Heide – Dommelland
Toetsingskader
De gemeente Valkenswaard heeft in 2011 haar toekomstvisie vastgesteld. Hierin wordt kenbaar gemaakt dat zij de focus legt op ontwikkeling van de vrijetijdseconomie in een groene omgeving, waarbij Valkenswaard gezien kan worden als groen buitengebied voor de stedelijke regio. In de concretisering van deze eerste toekomstvisie is in 2013 de Toekomstvisie Valkenswaard 2030 uitgewerkt. In deze toekomstvisie worden drie strategische keuzes gemaakt voor de toekomst van Valkenswaard. Naast de inzet op sociale cohesie en innovatie is de derde strategische keuze de ontwikkeling van Leisure & Pleasure in een groene omgeving. In 2030 moet dit er toe leiden dat veel recreanten De Malpie ontdekken en dat een grote publiekstrekker, zoals bijvoorbeeld Legoland, zich gevestigd heeft in het gebied.

In de afgelopen jaren is in diverse stappen steeds verdere invulling gegeven aan deze ambities uit de toekomstvisie. De laatste twee stappen die hiervoor zijn gezet, zijn de uitwerking van de gebiedsontwikkelingsvisie 'De Groote Heide – Natuurlijk Avonturen Landschap' en het masterplan 'De Groote Heide – Dommelland'. Dit laatste document is op 31 januari 2019 behandeld door de Gemeenteraad.

Tijdens de raadsvergadering bleek al snel dat het masterplan Dommelland nog veel vragen met zich meebracht. Inhoudelijke vragen, maar ook vragen over de wijze waarop participatie een plek heeft gekregen in het opstellen van dit masterplan en in de

uitvoering van de in het uitvoeringsprogramma opgenomen projecten. Naar aanleiding van deze vragen is het raadsvoorstel middels een motie gewijzigd en is het masterplan enkel ter kennisgeving aangenomen. Aanvullend hierop is een motie ingediend waarin het college verzocht wordt een procesvoorstel uit te werken en ter besluitvorming aan te bieden aan de gemeenteraad. Naar aanleiding van deze motie zijn de beleidskaders en startnotities uitgewerkt.

Deel A – Beleidskaders (vastgesteld d.d. 30-01-2020)

Ambitie:

Paardenzone

- Het bestaande (topsport)paardencluster wordt verder versterkt.
- Uitbreiding van het paardencluster draagt bij aan de versterking van de economische structuur van Valkenswaard.
- De recreatieve beleefbaarheid van de paardenbranche wordt versterkt.
- De Boulevard wordt ontwikkeld tot recreatieve ontmoetingsplek.
- De topsport vindt een plaats aan de Boulevard, de bredere paardenfuncties komen in de paardenzone.

Uitwerking
In Groote Heide – Dommelland wordt ingezet op de ontwikkeling van het buitengebied in het algemeen en twee werklocaties in het bijzonder: een leisurezone waar intensieve leisurefuncties een plaats krijgen en een Paardenzone waar ingezet wordt op uitbreiding van de paarden(top)sport. Binnen beide intensieve 'hotspots' wordt ingezet op het voortbouwen op de functies en kwaliteiten die al op beide locaties aanwezig zijn.

Paardenzone
Naast de ontwikkeling van intensieve leisurefuncties is er de kans om de paardenBoulevard (omgeving Maastrichterweg) om te vormen tot een 'Paardenzone' die ook recreatief beleefbaar is. Dit is één van de twee locaties die een belangrijke bijdrage in de toename
van de Valkenswaardse werkgelegenheid moet gaan leveren en waardevolle spin-offs voor Valkenswaard gaat genereren. De Paardenzone heeft de potentie om het huidige aanbod te verbreden en te vergroten. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor de economische structuur van Valkenswaard.

Op dit moment is er alleen sprake van een klein aantal paarden gerelateerde evenementen voor een specifiek publiek. Richting de toekomst wordt ingezet op het creëren van meer toegevoegde waarde van de paardensector voor de omgeving en meer samenhang in het gebied. Dit wil zeggen dat bezoekers niet alleen maar vanaf een afstand paarden kunnen zien lopen in weides en achter hoge heggen, maar dat overal in de omgeving mogelijkheden zijn om ook doordeweeks of in het weekend met je paard rond te trekken en actief buiten te rijden (uit: De Groote Heide Valkenswaard Natuurlijk Avonturen Landschap, 2017). Een goede visie op de Paardenzone zorgt ervoor dat de gemeente beter grip krijgt op de (ruimtelijke) ontwikkeling van de zone en ervoor kan zorgen dat de ruimtelijke uitstraling aansluit bij het gewenste beeld van Groote Heide – Dommelland.

Door de uitstekende bereikbaarheid en gunstige ligging binnen Noordwest-Europa (vliegvelden van Eindhoven, Luik & Budel) en de reeds aanwezige unieke concentratie

van voorzieningen, liggen er kansen om bedrijvigheid in het topsegment van de paardensport te versterken. Hierbij kan het onder andere gaan om:

- een 'landingsplek' voor gespecialiseerde dienstverleners (medici, fysiotherapeuten);
- paardentransport & pre-sale quarantaine;
- fokkerij & handel.

De interviews die gehouden zijn met de topsport-partijen uit het gebied in het kader van masterplan Groote Heide – Dommelland bevestigen het beeld dat er potentie is om uit te breiden en de (economische) structuur te versterken. De spin-off bij evenementen is momenteel beperkt tot een aantal weekenden per jaar. Naast deze evenementen speelt de paardenbranche een kleinere rol voor grote bezoekersaantallen die langer in Groote Heide – Dommelland verblijven. Echter, in termen van imago voor Groote Heide – Dommelland en voor geheel Brainport is de aanwezigheid juist van groot belang. De paardensport kan een visitekaartje voor de regio opleveren. Het levert een bijdrage aan een breder profiel van Brainport, als meer dan locatie voor hightech, maar ook als locatie waar goed gewoond en van het leven genoten kan worden.

Aandachtspunt is dat de top in de paardensport vraagt om een eigen, private omgeving in de directe omgeving van de topsportvoorzieningen, waarbij de voorzieningen omwille van privacy en optimalisering van de trainingscondities zijn gesloten voor andere ruiters en recreanten (met uitzondering van de topevenementen, die voor eenieder toegankelijk zijn). Doel is om hier na te denken over een goede balans waarbij de benodigde privacy voor de topsport gewaarborgd is, maar deze topsport tevens een grotere rol gaat spelen binnen de bredere recreatieve ambities van Groote Heide – Dommelland en tegelijkertijd de doelstellingen met betrekking tot het landschap verwezenlijkt kunnen worden. Voor een fokkerij geldt dat deze ruimte-intensiever is en daardoor lastig inpasbaar in het hart van de Boulevard. Echter geldt voor een fokkerij dat de nabijheid tot de topsportvoorzieningen minder doorslaggevend is, waardoor mogelijk ook elders in de Paardenzone kansen kunnen liggen. Dit geldt ook voor de paardenfuncties met een meer recreatief karakter.

Bedrijven en ontwikkelingen met een paarden(-gerelateerde) functie versterken elkaar wanneer deze zich in elkaars nabijheid bevinden. Om een maximale samenwerking en synergie te bereiken, moeten zoveel mogelijk van de topsportbedrijven aan de Boulevard (Maastrichterweg) en de directe omgeving worden gepositioneerd. Dit levert een meerwaarde op voor zowel de paardenfunctie als de Boulevard. Denk hierbij aan functies zoals een paardenhouderij, hoefsmid en veterinaire kliniek dicht bij elkaar aan de Boulevard. Ambitie is hier het opheffen van bestaande veehouderijen en leegstaande stallen om te zetten naar paardenfuncties. De functies die toegevoegd worden aan de Boulevard spelen bij voorkeur een rol binnen het topsportsegment. De bredere paardensport zoals de opvang van gepensioneerde paarden en bijvoorbeeld recreatieve paardensport, zoals maneges, krijgen een plaats binnen de Paardenzone.

Ontwikkelingen in de Paardenzone kunnen een oplossing bieden voor problematiek in het buitengebied. De paardensport kan namelijk een aantrekkelijk alternatief zijn voor de leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied. Daarnaast worden in de paardenhouderij over het algemeen kleinere dieraantallen gehouden worden per locatie dan in de veehouderij, waardoor de paardensport een uitkomst kan bieden in de problematiek rondom de stikstofuitstoot.

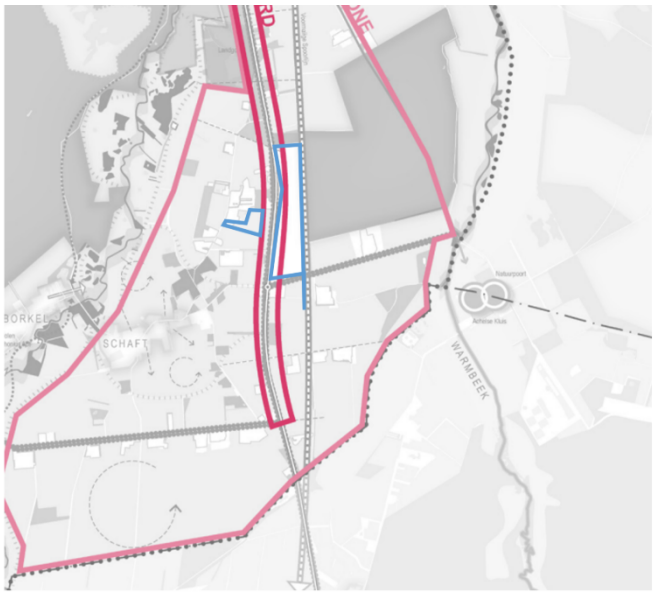
De Boulevard wordt ontwikkeld tot een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid in het Valkenswaardse landschap. Hiervoor is het noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Met dit plan worden de kaders gesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen en kan

een ontwikkeling tot een aantrekkelijk en samenhangend beeld gewaarborgd worden. Uitgangspunt in het beeldkwaliteitsplan is dat de Boulevard wordt ontwikkeld tot een ontmoetingsplek die gaat dienen als stapsteen tussen De Malpie en het Leenderbos. Het moet voor bezoekers duidelijk zijn wanneer zij de Boulevard betreden en ook weer verlaten. De Boulevard wordt een as waar van alles gebeurt op het gebied van paardensport, recreatie en natuur (zie hiervoor ook het thema recreatie en het thema natuur). Niet alleen de openbare weg krijgt een duidelijk herkenbare uitstraling, ook aan de functies die zich aan de Boulevard vestigen worden ruimtelijke eisen gesteld zodat een samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn dat nieuwe ontwikkelingen zich niet ruimtelijk volledig van de omgeving mogen afsluiten en er iets van de desbetreffende activiteit te zien zal zijn vanaf de Boulevard. Zo wordt beleving van de Boulevard geborgd. Uiteraard moet er ook voldoende ruimte zijn om de gewenste privacy te waarborgen. De gehele Boulevard zal ingebed worden in een te versterken landschappelijke kamerstructuur. De ontwikkeling van paarden(-gerelateerde) knopen aan de Maastrichterweg moet ook de toeristisch-recreatieve betekenis van de Boulevard versterken, zoals toevoegen van leisure en horeca in zowel het lagere als hogere marktsegment. De ontwikkeling van de bestaande en nieuwe knopen gaat samen met een duidelijk marktconcept. Hiermee moet de Boulevard de recreatieve stapsteen worden tussen natuurgebied De Malpie en het Leenderbos.

Deel B – Startnotities

Ambitie:

- Aan de Maastrichterweg wordt ruimte geboden voor uitbreiding van topsport paardenfuncties.
- In de paardenzone wordt ruimte geboden voor de vestiging van paardenfuncties in de brede zin.
- De Maastrichterweg wordt een Boulevard met recreatieve beleving van de paardenbranche en als recreatieve stapsteen tussen De Malpie en het Leenderbos.
- De Valkenswaardse natuur wordt versterkt met één of meerdere ecologische en recreatieve oost-west verbindingen tussen De Malpie en het Leenderbos.



Globale ligging plangebied

De ligging en globale begrenzing van de gronden van het plangebied, inclusief Stal Tops zijn blauw omlijnd aangeduid.
Uitwerking:
Begrenzing
Dit deelgebied kent twee begrenzingen: een begrenzing van de Boulevard en een begrenzing van de Paardenzone. De Boulevard is de Maastrichterweg met het direct aansluitende gebied. De Boulevard beslaat de Maastrichterweg tussen de Hoeve en de Peedijk met een kleine uitloop aan de Abdijweg en Schafterdijk. Binnen deze begrenzing zijn reeds verschillende paarden (top)sport functies gelegen.
De Paardenzone kent een ruimere begrenzing. Dit gebied omvat de Boulevard en het ruimere buitengebied hieromheen. Dit gebied wordt aan de westelijke zijde begrenst door het Dommeldal en aan de oostzijde door de Kluizerdijk.

Dit deelgebied overlapt geografisch deels met de deelgebieden 'Natuurpoort De Malpie' en 'Borkel en Schaft'.

Uitwerking beleidskaders
Bedrijven en ontwikkelingen met een paarden(-gerelateerde) functie versterken elkaar wanneer deze zich in elkaars nabijheid bevinden. Om een maximale samenwerking en synergie te bereiken, moeten zoveel mogelijk van de bedrijven in paardentopsport aan de Boulevard worden gepositioneerd. Dit levert een meerwaarde op voor zowel de paardenfunctie als de Boulevard. Denk hierbij aan functies zoals een hoefsmid, veterinaire kliniek of quarantaine. Uit de marktverkenning voor het masterplan is gebleken dat behoefte is aan deze voorzieningen. Daarnaast is er een ruimer gebied aangewezen waar breder ingezet wordt op de paardensport. Hierbij kan gedacht worden aan de recreatieve paardensport, maar ook de meer ruimte intensieve paardenfuncties kunnen hier een plek vinden. De ambitie is hier het opheffen van bestaande veehouderijen en leegstaande stallen ten behoeve van de uitstraling van het gebied en om milieuruimte te genereren voor de paardensport. Hierbij is het nadrukkelijk niet de bedoeling om bedrijven te onteigenen.

Om te bevorderen dat paardenfuncties zich aan de Boulevard of de Paardenzone vestigen en niet in het overige buitengebied van Valkenswaard, moet nagedacht worden welke (planologische) randvoorwaarden gecreëerd moeten worden waarmee het ontmoedigd wordt een paardenfunctie buiten de Paardenzone op te richten.

De paarden(top)sport kent reeds een concentratie rond de Maastrichterweg. Een uitbreiding van deze concentratie is vanuit landschappelijk oogpunt het meest wenselijk richting het noorden, gekoppeld aan de Maastrichterweg (Boulevard). Hiermee versterken de herinrichting van de Boulevard en de uitbreiding van de paardentopsport elkaar. Tevens is in het middelste deel van de Boulevard een grootschalige landschappelijke kamerstructuur aanwezig die versterkt dient te worden, waardoor nieuwe ontwikkelingen op een goede manier in het landschap ingebed worden. Daarnaast zijn er in dit gebied al verschillende 'rode ontwikkelingen' aanwezig die gekoppeld zijn aan de Maastrichterweg en hiermee de mogelijkheid krijgen om te vormen. Denk hierbij aan agrarische bedrijven, een camping, paardenhouderijen en niet-agrarische bedrijven. De uitbreiding van ontwikkelingen met paardengerelateerde functies past hier prima tussen of bij voorkeur als vervanging van bestaande functies.

De Maastrichterweg is momenteel een doorgaande route van Achel naar Valkenswaard. Verkeer rijdt hier op hoge snelheid door het gebied. In het 'Mobiliteitsplan Valkenswaard 2014' is reeds vastgesteld dat de Maastrichterweg van 'gebiedsontsluiting I' naar categorie 'gebiedsontsluiting II' kan. Hiermee wordt de snelheid in de toekomst teruggebracht naar 60 km/h. Uitgangspunt van de beleidskaders voor dit deelgebied is

om de Maastrichterweg te ontwikkelen tot Boulevard en de hiervoor benodigde acties te ondernemen. De noord-zuid georiënteerde as doorkruist op Valkenswaards grondgebied drie landschapstypen en er is op dit moment al een brede diversiteit van functies aan gekoppeld. De opgave is om één of meerdere nieuwe ecologische en recreatieve oost-west verbindingen te realiseren over de Maastrichterweg. Hiermee wordt de Maastrichterweg de recreatieve en ecologische stapsteen tussen De Malpie en het Leenderbos. Tevens zal de Maastrichterweg heringericht worden. Het resultaat zal een Boulevard als ontmoetingsplek zijn waar veel knooppunten zijn en van alles te zien en te beleven is binnen de paarden(top)sport. Met de paardensport en de recreatie moet integraal naar de meerwaarde gezocht worden van een duidelijke uitstraling van de Boulevard.

De Valkenswaardse natuur wordt versterkt door het realiseren van één of meerdere ecologische oost-westverbindingen. Met deze oost-westverbindingen kan de noord-zuid oriëntatie van diverse wegen en bebouwingsstroken worden overgestoken. De verbindingen helpen planten en dieren om van De Malpie naar het Leenderbos te komen, beide zijn Natura 2000-gebieden. Voor deze verbindingen is het belangrijk in kaart te brengen voor welke habitattypen en doelsoorten deze moeten gaan dienen. Hieruit kunnen ook de inrichtingsvereisten afgeleid worden waarmee een succesvolle verbinding gerealiseerd kan worden. Hierbij moet bijvoorbeeld ook nagedacht worden over de kruising met de Maastrichterweg. Het kruisen van een ecologische verbinding met de Boulevard kan als een obstakel gezien worden, maar door hier een passende oplossing voor te bedenken wordt dit juist een meerwaarde voor de inrichting van de Boulevard.
Vergelijkbaar met ecologie is het belangrijk ook voor de recreant de noord-zuid oriëntatie te doorbreken zodat het routenetwerk van Valkenswaard fijnmaziger wordt. Hiervoor dienen één of meerdere recreatieve verbindingen tussen De Malpie en het Leenderbos toegevoegd te worden. Bij de realisatie van deze routes kan mogelijk een ruimtelijke verbinding gelegd worden met de te realiseren ecologische verbindingen. Door beide verbindingen te combineren, ontstaat een interessante route en een optimale natuurbeleving. Net zoals de ecologische verbindingen kruisen ook de recreatieve routes de Boulevard. Gezocht moet worden naar de mogelijkheid om deze kruising te verbijzonderen zodat de Boulevard daadwerkelijk de recreatieve stapsteen wordt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een kleine horecagelegenheid.

De Boulevard wordt primair ingericht voor de recreanten en ruiters. De Boulevard wordt een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid in het Valkenswaardse landschap. Het is de bezoekers direct duidelijk op welk punt de Boulevard begint, maar ook op welk punt ze de Boulevard verlaten. Ten behoeve van de herkenbare ruimtelijke eenheid kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het gebruik van afwijkend materiaalgebruik ten opzichte van de omgeving en het toepassen van een afwijkend type wegprofiel.

In de Boulevard krijgt niet alleen de openbare weg een duidelijk herkenbare uitstraling, ook aan de functies die zich aan de Boulevard vestigen worden ruimtelijke eisen gesteld, zodat een samenhangend ruimtelijk beeld ontstaat. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn dat nieuwe ontwikkelingen zich niet ruimtelijk volledig van de omgeving mogen afsluiten, er moet iets van de desbetreffende activiteit te zien zijn vanaf de Boulevard. Hierbij dient de beoogde kamerstructuur als basis genomen te worden. Om dit te versterken, dient nagedacht te worden over de verbinding van het recreatieve ruiternetwerk en de Boulevard. Naast de zichtrelatie met de Boulevard is het een ambitie om een eenduidige en herkenbare inrichting/element toe te voegen aan de nieuwe paardenfuncties om zo de synergie en de gezamenlijke uitstraling te benadrukken. Uiteraard moet er ook voldoende ruimte zijn om de gewenste privacy te waarborgen.

Voor de ontwikkelingen binnen de Paardenzone en Boulevard zullen verschillende locaties gezocht worden in het gedefinieerde zoekgebied. Hier zijn mogelijk in grotere of kleinere mate waarden aanwezig waarmee op een goede wijze omgegaan moet worden. Startpunt is dat natuurwaarden niet aangetast worden. Onder meer de voormalige spoorlijn heeft de aanduiding NNB en het Dommeldal en De Malpie aan de westzijde van het zoekgebied hebben de Natura2000 aanduiding. Daarnaast kunnen ontwikkelingen binnen het zoekgebied van de Boulevard en Paardenzone effect hebben op de natuurgebieden buiten het zoekgebied, zoals bijvoorbeeld het Leenderbos. De exacte waarden zijn afhankelijk van de uiteindelijk gekozen locatie.

Doorwerking plan(gebied)
Initiatiefnemer is deels gevestigd in de Paardenboulevard, deels in de Paardenzone. Ambities hier zijn het opheffen van bestaande veehouderijen en leegstaande stallen om te zetten naar paardenfuncties. De functies die toegevoegd worden aan de Boulevard spelen bij voorkeur een rol binnen het topsportsegment. De verblijfsaccommodatie is voorzien in de Paardenboulevard. Daarmee is de planontwikkeling in lijn met de voor de Boulevard geldende ambities en uitgangspunten.

De hippische activiteiten in de Boulevard van de Maastrichterweg worden erkend als onderdeel van de kern van het positieve imago van het buitengebied van Valkenswaard. Met het oprichten van de verblijfsaccommodatie, in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling, wordt dit kerndeel op meerdere fronten versterkt.

Met het plan wordt tevens gestreefd naar een duurzame situatie, waarin bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap in evenwicht zijn met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking maken onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan en zullen, net als het bouwontwerp zelf, nader worden geconcretiseerd.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Beleidskader en Startnotities Groote Heide – Dommelland.

Duurzaamheidsvisie Valkenswaard
Toetsingskader
In de ‘Duurzaamheidsvisie Valkenswaard’ zijn de kaders gesteld om te komen tot een klimaatneutrale gemeente in 2050.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot ‘duurzaam bouwen’. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:
- duurzaam materiaalgebruik;

- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Doorwerking plan(gebied)
Het (bouw)plan komt zoveel als redelijkerwijs mogelijk tegemoet aan het uitgangspunt en de doelstelling met betrekking bouwkundige duurzaamheid.

Het Duurzaamheidsvisie Valkenswaard sluit aan bij de principes van een duurzaam waterbeheer, zoals in het kader van de watertoets bij onderhavig plan zijn betrokken. Hierbij zijn de volgende onderdelen van belang:

- zoveel mogelijk water terugbrengen in de waterkringloop. Bij inbreidingslocaties en rioolrenovaties wordt het regenwater van aangesloten verhard oppervlak binnen de gemeente afgekoppeld van het gemengde rioleringsstelsel. In onderhavige situatie is (in zowel de bestaande als nieuwe situatie) echter sprake van een gescheiden rioolstelsel;
- gebiedseigen water zoveel mogelijk vasthouden om zodoende verdroging tegen te gaan via een watertoets bij planologische processen;

Daarnaast zal het planvoornemen voorzien in de gedegen landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Het Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard vormt hiervoor het uitgangspunt.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Duurzaamheidsvisie Valkenswaard Valkenswaard.

Nota Vrijetijdsbeleid
Toetsingskader
De Nota vrijetijdsbeleid 2015-2020 zet de koers uit voor de aankomende jaren. Het streven is om in Valkenswaard over een volledig vrijetijdsaanbod te beschikken. Hierbij dient er speciale aandacht te zijn voor de doelgroep jongeren en gezinnen met kinderen, gerichtheid op het hogere segment (in accommodaties, horeca en toevoeging wellness), met diversiteit, beeldbepalend aanbod, grootschalige voorzieningen en leisurehotspots. Deze ontwikkelingen moeten resulteren in een versterking van de economische betekenis van de sector, meer bedrijvigheid en meer werkgelegenheid.

Om dit doel te bereiken is tevens een goede profilering en positionering van Valkenswaard van belang. Hiervoor hebben we meer inzicht nodig in de bezoeker. De potentiële recreant / toerist kijkt verder dan de bestemming Valkenswaard. Meedoen in regionale- en provinciale promotie is noodzakelijk om meer bezoekersgroepen naar Valkenswaard te trekken. Het voorzetten en versterken van het project Transnationaal Landschap De Groote Heide en het daadwerkelijk tot ontwikkeling brengen van de zogenaamde Zuidzone (Eurocircuit en Leisurezone) is van groot belang voor het versterken van het aanbod en daarmee het toeristisch profiel. Daarnaast zal aansluiting gezocht moeten worden
bij de thematiek van VisitBrabant, om ook de internationale bezoeker te verleiden.

Doorwerking plan(gebied)
Dit bestemmingsplan is gericht op een versterking van een van de recreatieve centra van het hogere segment, met internationale allure, aan de zuidzijde van de gemeente Valkenswaard: Stal Tops.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nota vrijetijdsbeleid 2015-2020.

Beleidskader Economische zaken 2017-2020
Toetsingskader
Het economisch beleid voor de periode 2017 tot en met 2020 geeft een visie op de lokale economie, de gemeentelijke rol daarbij en stelt kaders. Voor de uitvoering van het beleid worden actieprogramma's opgesteld. Bij het opstellen van het Economisch Beleid 2017-2020 is nadrukkelijk ingezet op het gebruik maken van de inbreng van ondernemend Valkenswaard.

Beleid
Het buitengebied van Valkenswaard is een gebied waar diverse functies samen komen. Denk daarbij aan wonen en natuur, maar ook functies met een economische betekenis zoals agrarisch en vrijetijdseconomie. Enerzijds een gebied waar door de aanwezige natuurwaarden zorgvuldigheid geboden is bij het mogelijk maken van ontwikkelingen. Anderzijds één van de weinige delen van Valkenswaard waar nog substantiële economische groei mogelijk is. Ook in termen van werkgelegenheid en waar door de komst van de Westparallel N69 nieuwe kansen ontstaan. Ook de grensoverschrijdende ontwikkeling van Natuurgrenspark De Groote Heide biedt economische kansen voor het buitengebied van Valkenswaard.

Vrijetijdseconomie
Conform de Toekomstvisie 2030 is Vrijetijdseconomie dé groeisector in Valkenswaard en dit is reeds concreet vertaald naar de grote ambitie om een Leisurezone te realiseren aan de zuidzijde van Valkenswaard. De Leisurezone dient ervoor te zorgen dat de vrijetijdseconomie daadwerkelijk een groeisector wordt, waarin banen worden gecreëerd voor inwoners uit Valkenswaard en omstreken.

Natuurgrenspark De Groote Heide
Valkenswaard werkt grensoverschrijdend samen met partners in de gemeenten Cranendonck, Heeze-Leende, Eindhoven, Hamont-Achel en Neerpelt. Het streven is om van De Groote Heide een aantrekkelijk, duurzaam, authentiek en levendig vestigingsklimaat te maken in de Brainportregio. Een streek die toonaangevende woon-, werk- en recreatiemogelijkheden biedt in een uitnodigende groene omgeving.

Agrarische sector
De ontwikkelingsruimte voor de krimpende agrarische sector is beperkt. Wel wordt ruimte geboden voor ondernemerschap in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Paardeneconomie
De paardenactiviteiten aan de Paardenboulevard c.q. de Maastrichterweg dragen bij aan een positief imago voor Valkenswaard, maar er is ruimte voor private spin-offs, zoals bijvoorbeeld verblijfsaccommodaties. De kwalitatief zeer hoogstaande Tops International Arena is de ultieme blikvanger.

Doorwerking plan(gebied)
Dit beleid is sturend in het beoordelen van aanvragen voor nieuwe economische ontwikkelingen in het buitengebied. Onderhavig planvoornemen heeft een economisch karakter, in die zin dat de hippische activiteiten aan de Maastrichterweg reeds worden erkend als onderdeel van de kern van het positieve imago van het buitengebied van

Valkenswaard. Met het oprichten van de verblijfsaccommodatie, in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling, wordt dit kerndeel op meerdere fronten versterkt. Hiermee is dus aansluiting gevonden met de ambities, zoals opgenomen in het beleidskader economische zaken. In dit kader kan nog worden opgemerkt dat van de planontwikkeling een zekere positieve werking uitgaat als het gaat om werkgelegenheid.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Beleidskader Economische zaken 2017-2020.

Kijk op de toekomst van Borkel en Schaft (2020)
Toetsingskader
In 2015 is Dorpsinitiatief Borkel & Schaft opgericht. De missie van het Dorpsinitiatief is in één zin samen te vatten: 'Het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang van Borkel & Schaft'.

In de 'Kijk op de toekomst van Borkel en Schaft' wordt een aantal thema's uitgelicht die relevant zijn voor Borkel en Schaft. Per thema worden de belangrijkste doelen voor de komende jaren gegeven en wordt geschetst hoe deze doelen te bereiken.

Voor het thema 'buitengebied' geldt de doelstelling om bestaande en nieuwe functies – wonen, werken en recreëren – in een goede balans met elkaar te laten zijn.

Voorloper van de Kijk op de toekomst Borkel en Schaft vormde in zekere zin het 'Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma' uit 2006. Het betrof een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd was welk beleid en welke projecten uitgevoerd gingen worden om deze kleine kern in het landelijke gebied zowel sociaal, economisch als ruimtelijk, leefbaar en vitaal te houden.

Eén van de overwegingen in het Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma was de volgende:
Borkel en Schaft is reeds voorzien van meerdere paardenhouderijen, deels van landelijke bekendheid. Er liggen kansen om deze sector uit te breiden. Borkel en Schaft kan zich met deze specialisatie sterker profileren. Om het 'cluster' sterker vorm te geven wordt ingezet op een verdere concentratie van paardenhouderijen rond de Maastrichterweg en de Schafterdijk.

Doorwerking plan(gebied)
Het planvoornemen heeft betrekking op de uitbreiding van een reeds bestaand paardenhouderijbedrijf met een hoogwaardige verblijfsaccommodatie, inclusief ondergeschikte horecafaciliteiten. Het planvoornemen draagt bij aan een verdere concentratie van paardenhouderijen rond de Maastrichterweg.

Conclusie
Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in het Integraal Dorpsontwikkelingsprogramma.

Evenementen
Het woord 'evenement' levert op zich nogal wat onduidelijkheid op, omdat een evenement de ene keer direct binnen de bestemmingsplanregels toelaatbaar is en de andere keer niet. De hippische evenementen bij Tops vallen onder de 'bestemmingsevenementen'.

Diverse (sport)verenigingen en (sport)bedrijven houden jaarlijkse evenementen die gekoppeld zijn aan hun sport, zoals bijvoorbeeld de Global Championstour, een internationale springwedstrijd bij Tops. Deze wordt als passend binnen de bestemming beoordeeld. Alleen het parkeren e.d. vindt plaats vaak buiten de bestemmingen op percelen in de directe omgeving. De parkeerbehoefte tijdens de hippische evenementen van Tops wordt echter reeds enkele jaren afgewikkeld op het agrarische grasland aan de overzijde van de Maastrichterweg. Hiertoe is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – evenementenparkeerplaats' opgenomen.

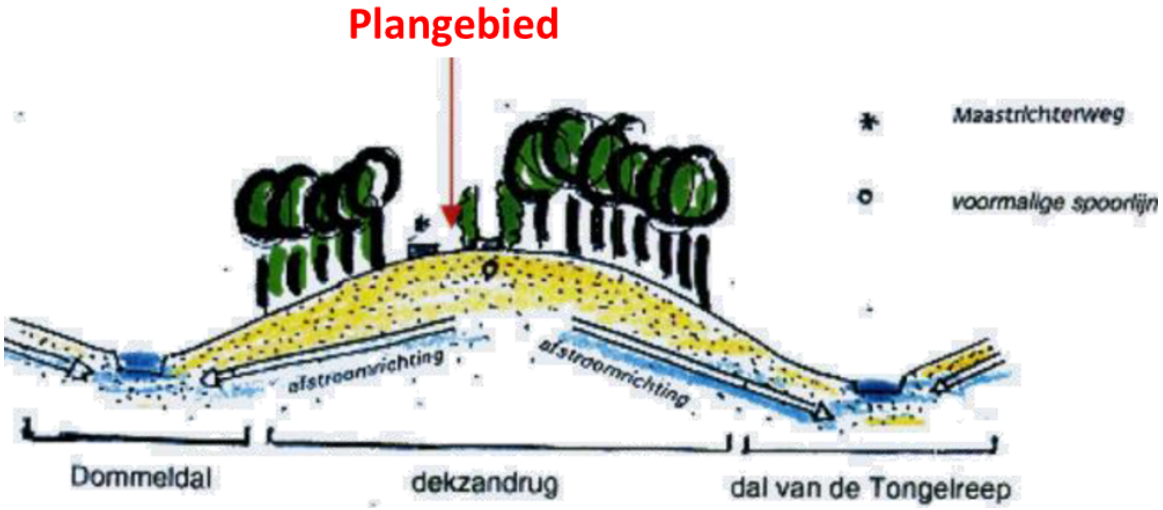
4. Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

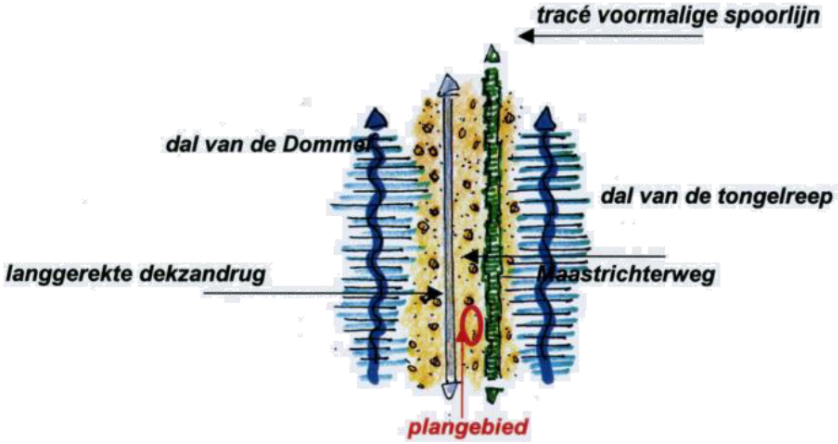
De ruimtelijke hoofdstructuur
Het plangebied ligt binnen de ruimtelijke structuur van het overwegend zuid-noord gerichte landschap. Immers de beide laaglandbeken (Dommel en Tongelreep) bezitten een langgerekte zone van lage, relatief natte gronden, die worden aangeduid als beekdalgronden. De beide zones van beekdalgronden zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug van relatief hoge en droge zandgronden, lopend in een zuid-noord richting. Zowel de Maastrichterweg als het tracé van de voormalige spoorlijn Eindhoven - Hasselt vormen functioneel en ruimtelijk de ruggengraat van de dekzandrug.

De karakteristieke en plaatsgebonden dwarsdoorsnede van de dekzandrug 'Maastrichter-weg' is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Dwarsdoorsnede van de karakteristieke ruimtelijke structuur

Geconstateerd wordt dat de Maastrichterweg, evenals het tracé van de voormalige spoorlijn, de 'natuurlijke' zuid-noord richting van de dekzandrug volgen en daarvan als lintstructuur het directe zichtbare resultaat zijn. Het plangebied, dat tussen beide lineaire structuurelementen is gelegen, ligt derhalve bovenop de dekzandrug en bezit eveneens in zijn ligging en eigendomssituatie de karakteristieke langgerekte. Eveneens wordt geconstateerd dat in het watersysteem, van lokale infiltratie en lokale kwel, de waterscheiding tussen het watersysteem van de Dommel en het watersysteem van de Tongelreep nagenoeg op het tracé van de voormalige spoorlijn gelegen is. Een en ander resulteert in de hierna volgende ruimtelijke hoofdstructuur:

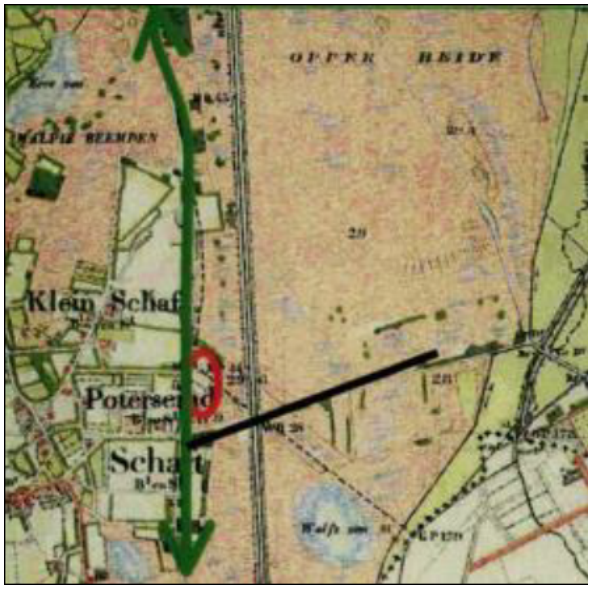


Bovenaanzicht de karakteristieke ruimtelijke structuur

Het plangebied

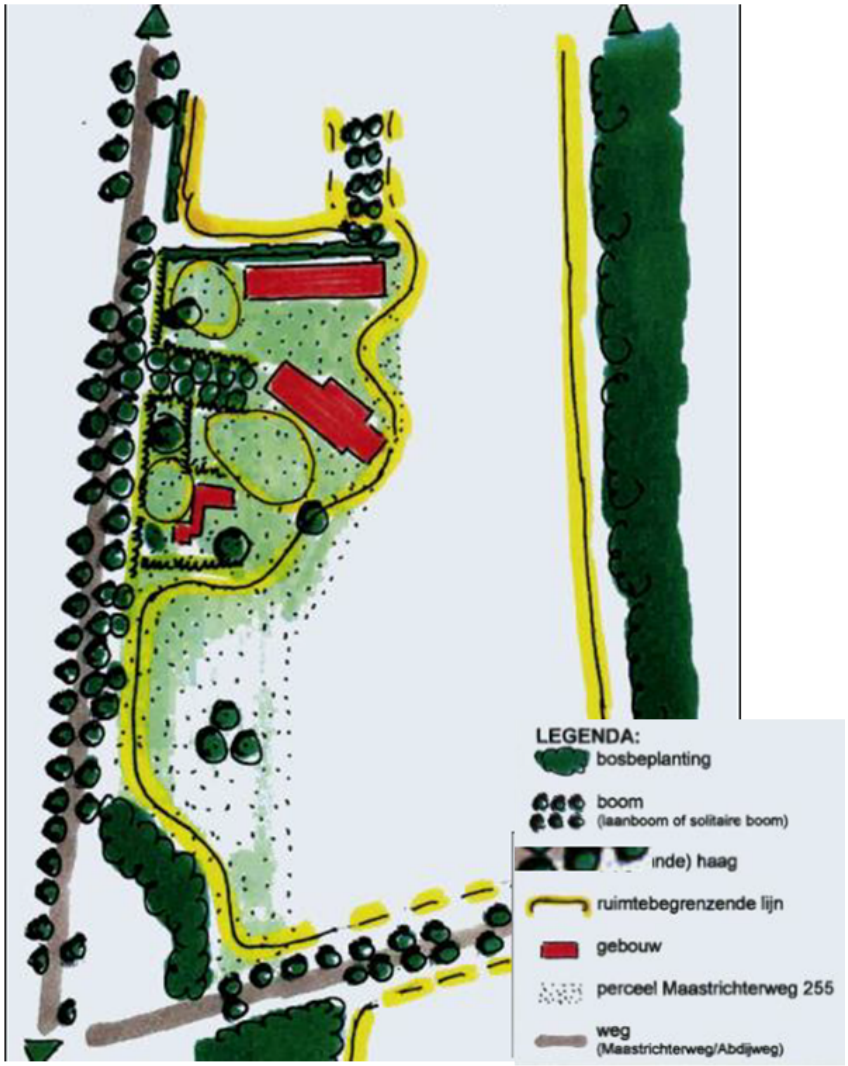
De ruimtelijke opbouw van het plangebied, binnen de ruimtelijke hoofdstructuur, wordt ook bepaald door de randligging van het plangebied op de overgang tussen het 'het kampen-landschap' van het buurtschap Schaft en de omringende uitgestrekte heidevelden. Ter bescherming van de akkerlandcomplexen rondom de nederzetting Schaft werden bosschages en houtwallen aangebracht.

Het plangebied maakte feitelijk onderdeel uit van het uitgestrekte heideveld, begrensd door de beschermende groene wal rondom het akkerlandcomplex Schaft. De bosschage direct ten zuiden van het plangebied vormt een restant van deze beschermende groene wal. Op de historisch topografische kaart hieronder van omstreeks 1900 is goed de ligging van het plangebied te zien.



Historisch kaartbeeld plangebied uit omstreeks 1900

Het plangebied vormt in de huidige situatie met de aanwezige bosschage als het ware de toegangspoort vanuit de zogenoemde woeste gronden (heidevelden) naar het cultuurgebied van de nederzetting Schaft. Onderstaande afbeelding bevestigt dit.



Bestaand ruimtelijk beeld

De bebouwingsstructuur binnen het plangebied bestaat feitelijk uit de volgende elementen, namelijk:

1. de bedrijfswoning en landwinkel met bijbehorende parkeermogelijkheid voor kortparkeren aan de Maastrichterweg 255;
2. een tweetal varkensstallen die een eigen ontsluiting bezit en min of meer geïsoleerd liggen van de bedrijfswoning;
3. een bedrijfswoning aan de Schafterdijk 17.




Impressies bestaande bebouwing: woning en één van de voormalige varkensstallen

Door het geheel verdwijnen van het uitgestrekte heidegebied en omzetten hiervan in cultuurgrond – het jonge ontginningsgebied – verdween ook de noodzaak tot het handhaven van de beschermende houtwallen en bosschages rondom de verschillende akkerlandcomplexen behorende bij het buurtschap Schaft. Het gevolg is dat momenteel in het ruimtelijk beeld van het landschap het kenmerkende onderscheid tussen de relatief kleinschalige ruimtelijke opbouw van de landschapseenheid 'het kampenlandschap' en 'de grote open heidevelden' niet meer aanwezig is mede door het verdwijnen van de houtwallen en bosschages. Een en ander wordt bevestigd in het huidige ruimtelijke beeld van het plangebied en de directe omgeving.

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

Functies in de omgeving

De volgende functies zijn aanwezig in de directe omgeving van het plangebied:

- Het zoekgebied van de verblijfsaccommodatie wordt aan de noordzijde en oostzijde begrensd door de gronden behorend bij Stal Tops. De beoogde functie sluit aan op en is direct gerelateerd aan de functies ter plaatse van Stal Tops. Aan de zuidzijde wordt het zoekgebied begrensd door het eetcafé Zomerhof en een benzinestation. Het buitenterras van het eetcafé Zomerhof grenst rechtstreeks aan het plangebied. Aan de westzijde vindt de begrenzing plaats door de Maastrichterweg en door de Abdijweg in het zuiden;
- In de directe omgeving zijn diverse ruiterroutes in ontwikkeling of aanwezig. De manege, in samenspel met het aangrenzende eetcafé Zomerhof, vervult in dit kader een 'rustpunt' in de ruiterroutes tussen enerzijds De Malpie en de Leenderheide en anderzijds de kruisingen en aansluitingen op de Belgische ruiterpaden langs de Achelse Kluis;
- In de nabijheid van het zoekgebied van de verblijfsaccommodatie zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Deze zijn echter niet van nadelige invloed op het plan(gebied).
    - Melkrundveehouderij aan de Abdijweg:
      Valt onder de amvb melkrundveehouderijen sinds 19 januari 1996. Voor rundvee geldt een vast afstand van 100 meter tot stankgevoelige objecten categorie 1 en 2. De grens van 100 meter reikt niet tot aan het plangebied.
    - Paardenhouderij met enkele stuks rundvee aan de Klein Schaft:
      De vergunning dateert uit maart 2001. Er zijn geen mestvarkenseenheden dus geen beoordeling op basis van aantal mestvarkenseenheden. Er gelden

vaste afstanden van maximaal 100 meter ten opzichte van stankgevoelige objecten categorie 1 en 2. De grens van 100 meter reikt niet tot aan het plangebied.
    - Boomkwekerij aan de Abdijweg:
    Valt onder amvb akkerbouwbedrijven. Geen dieren en derhalve geen stankcirkel.
    - Boomkwekerij aan de Maastrichterweg:
    Valt onder amvb akkerbouw sinds februari 1996. Geen dieren bekend en derhalve geen stankcirkel.
- De directe omgeving van de Schafterdijk 17 wordt hoofdzakelijk gevormd door niet-bedrijfsmatige, reguliere woonfuncties en agrarische gronden.

Functies binnen het plangebied
Tot voor kort was binnen het plangebied ter plaatse van de Maastrichterweg 255 een varkenshouderij gevestigd. Op dit perceel zijn sinds 2005 ook 52 paarden en 10 pony's toegestaan. De activiteiten met betrekking tot de varkenshouderij zijn inmiddels geheel en definitief gestaakt. De realisatie van de verblijfsaccommodatie houdt daarmee, in ieder geval op milieu-hygiënisch vlak, een verbetering in. In feitelijke zin vervangen de verblijfsrecreatieve activiteiten de agrarische bedrijfsactiviteiten van de varkenshouderij, waardoor geen sprake is van een verdere intensivering van een veehouderij, maar van verbreding van het agrarische grondgebruik ter plaatse. In planologische zin is echter sprake van een functionele verbreding van activiteiten gerelateerd aan de hippische sport. Een functionele verbreding omdat nu reeds de bestemming 'Sport – Manege' op de plangronden rust en omdat de verblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheden, met name tijdens de evenementen, gerelateerd is aan hippische activiteiten van Stal Tops.

De bestemmingswijziging van de gronden aan de Schafterdijk 17 van 'Bedrijf' in 'Wonen' resulteert in een functionele aanpassing van bedrijfsmatige doeleinden naar burgerwoondoeleinden. Deze functionele wijziging is meer in lijn met het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse en passend(er) bij de woonomgeving.

4.3 Fysieke milieuwaarden

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieu-hygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe en het onderscheid is vaak ook niet meer goed aan te geven. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

De voormalig eigenaar van de plangronden aan de Maastrichterweg 255 heeft in 2015 een bestemmingsplan laten opstellen ten behoeve van de voorgenomen wijziging van een varkenshouderij naar een manege. De nieuwe manege zou bestaan uit twee paardenstallen, een buitenbak, een Bed & Breakfast, winkel, restaurant, terras en parkeervoorzieningen. Voor de ontsluiting van de manege zou er vanaf de Abdijweg een nieuwe toegangsweg worden aangelegd. In het kader van deze planontwikkeling zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd, waarvan enkele nog kunnen worden gebruikt voor het voorliggende plan van Stal Tops. De meeste onderzoeken zijn echter geactualiseerd en/of aangevuld te worden in verband met gewijzigde wet- en regelgeving, maar ook vanwege de gewijzigde planopzet.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt tevens een planologisch-juridische regeling getroffen voor de feitelijke situatie aan de Schafterdijk 17. De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn reeds gestaakt en het perceel is thans in gebruik voor (burger)woondoeleinden. Voor deze locatie wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd in 'Wonen'. Er vindt verder geen nieuwbouw of sloop plaats en ook geen graafwerkzaamheden. Voor de relevante milieu-hygiënische aspecten die resteren, is een quickscan uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. Conclusie is dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Voor de integrale rapportage wordt verwezen naar bijlage 15.

Verder wordt de parkeerbehoefte tijdens de hippische evenementen van Tops reeds jaren afgewikkeld op het agrarische grasland aan de overzijde van de Maastrichterweg. Derhalve is hiertoe thans op de verbeelding van dit bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – evenementenparkeerplaats' opgenomen. Daarmee vindt derhalve een formalisering van gebruik in de vorm van tijdelijk parkeren plaats van gebruik dat direct verbonden is aan de positief bestemde hippische evenementen van Tops.

Het hiervoor vermelde in ogenschouw nemende heeft navolgende milieutoetsing enkel betrekking op de hippische verblijfsaccommodatie.

4.3.1 Water

Toetsingskader
Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangpunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:
- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)
Ten behoeve van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer een watertoets laten uitvoeren. De conclusie van dit onderzoek is hierna letterlijk overgenomen. De integrale watertoets is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij het verzamelen van regenwater geldt dat schone en vuile waterstromen van elkaar worden gescheiden. De voorkeursvolgorde van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt aangehouden door waterschap de Dommel en de gemeente Valkwenswaard: infiltreren waar het kan, bufferen waar mogelijk en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.

Uit het vorenstaande blijkt dat voor onderhavig plangebied (Maastrichterweg 255) conform de aannames omtrent de toename van het verhard oppervlak sprake is van een minimale bergingseis van 312,6 m³. Daarnaast geldt als gevolg van de extra bebouwing op het perceel aan de Maastrichterweg 249 een bergingseis van nog eens 66 m³. De hemelwatervoorziening dient derhalve een capaciteit te hebben van in totaal 378,6 m³. Aan deze bergingsopgave kan conform de waterkwaliteitstrits op verschillende manieren invulling worden gegeven.

Er liggen voldoende kansen binnen het plangebied om te voldoen aan de bergingseis. De voorkeur vanuit de gemeente Valkenswaard is om altijd bovengronds te bergen waar mogelijk. Aangezien er

sprake is van een GHG van slechts 0,5 m-mv ligt de aanleg van ondiepe bovengrondse bergings- en infiltratievoorzieningen in het groen voor de hand. Om te voldoen aan de bergingseis is de initiatiefnemer voornemens om het hemelwater op te vangen door de aanleg van diverse ~~vijvers~~(retentie)vijvers. Hemelwater afkomstig van het nieuwe dakoppervlak zal hiernaartoe worden
afgevoerd. Om te zorgen dat ook bij extreme neerslag het hemelwater goed kan worden afgevoerd wordt een verlaging in het landschap aangelegd vanaf de (retentie)vijvers naar de naastgelegen sloot aan de oostzijde. Op deze manier wordt het hemelwater bij extreme neerslag bovengronds afgevoerd en wordt voorkomen dat de (retentie)vijvers overlopen.Het hemelwater afkomstig van de voetpaden in het landschap kan eenvoudig worden afgevoerd naar het maaiveld en daar infiltreren ~~. Om de bergingseis te verlagen, zou verder gedacht kunnen worden aan het toepassen van halfverharding of het realiseren van groene daken~~ of afvloeien naar de (retentie)vijvers.

De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal worden uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp. Voor alle oplossingsrichtingen geldt dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

Op basis van de resultaten van het infiltratieonderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie infiltratie in de huidige bodem niet of nauwelijks mogelijk is. Infiltratie van hemelwater in wadi's zou wel mogelijk kunnen zijn na toepassing van bijvoorbeeld grondverbetering. Geadviseerd wordt om het ontwerpen en het aanleggen van een infiltratievoorziening door een op dit gebied ervaren specialist uit te laten voeren.

Voor het NNB-gebied is een externe werking van toepassing, voor zover niet van gasvormige emissies via de lucht. Om het planvoornemen te kunnen realiseren zal gegraven moeten worden. Gezien de hoge grondwaterstand zal hiervoor mogelijk sprake zijn van een tijdelijke bronbemaling. Er wordt, indien bronbemaling wordt toegepast, geadviseerd om een effectbeoordeling (inclusief eventueel te nemen maatregelen) op het NNB-gebied uit te voeren.

Van bronbemaling is in het kader van de realisatie van de verblijfsaccommodatie geen sprake. Een effectbeoordeling op het NNB-gebied is derhalve niet noodzakelijk.

In het landschappelijke inpassingsplan is verder opgenomen dat het hemelwater dat op het dak valt, wordt afgekoppeld naar de watergang en de vijver. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het water op eigen terrein infiltreert/geborgen wordt.

Conclusie
Conclusie is dat er vanuit het aspect hydrologie – na het treffen van de noodzakelijke bergings-/infiltratievoorziening – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

4.3.2 Bodem

Toetsingskader
De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, uitvoering van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Omdat er wel een signaalfunctie van het onderzoek uit kan gaan, wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied uitgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)
Ten behoeve van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. De samenvatting van de onderzoeksresultaten is hierna letterlijk overgenomen. Het integrale bodemonderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Met uitzondering van de strook grond direct onder de afwatering van de asbestverdachte daken, leveren de onderzoeksresultaten geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Indien de dakbedekking daadwerkelijk asbest bevat, is de grond direct onder de afwatering verdacht op de aanwezigheid van asbest. In dat geval dient deze grond in een later stadium onderzocht te worden op de aanwezigheid van asbest.

Conclusie
Conclusie is dat er vanuit het aspect bodem(kwaliteit) – na het treffen van de noodzakelijke vervolgacties met betrekking tot asbest – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

4.3.3 Flora en fauna

Toetsingskader
Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)
Ten behoeve van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer een quickscan flora en fauna laten uitvoeren. De conclusie van deze scan is hierna letterlijk overgenomen. De integrale quickscan als bijlage 2 opgenomen.

In onderstaande drie punten wordt de eindconclusie weergegeven:
- *de omschreven werkwijzen (protocollen) met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels, vissen en amfibieën dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;*

- *nader onderzoek naar vleermuizen, de huismus en steenuil is noodzakelijk;*
- *voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.*

In navolging van de resultaten van de uitgevoerde quickscan flora en fauna heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar broedvogels (huismus en steenuil) en vleermuizen plaatsgevonden. De conclusie en het advies naar aanleiding van dit aanvullend onderzoek zijn hierna letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie
In de bedrijfswoning zijn vier nesten van de huismus aangetroffen en is er een zomerverblijf (tussenverblijfplaats) aanwezig van 6 gewone dwergvleermuizen. De aangetroffen verblijfplaatsen genieten krachtens de Wet natuurbescherming strikte en jaarronde bescherming. Ten behoeve van de ingrepen wordt door Buro Maerlant een mitigatieplan opgesteld, zodat effecten kunnen worden voorkomen. Doordat in de omgeving reeds tijdig alternatieven zijn geboden in de vorm van tijdelijk kasten én de kans groot is dat er in de omgeving reeds voldoende alternatieven aanwezig zijn, is de kans op een negatief effect op de aangetroffen soorten redelijkerwijs uit te sluiten.

Advies
Geadviseerd wordt voorafgaand aan de ingrepen een mitigatieplan op te stellen met in detail de te nemen maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop. Indien gehandeld wordt conform dit mitigatieplan worden effecten voorkomen. De provincie Noord-Brabant stelt, dat als effecten kunnen worden voorkomen, voor het tijdelijk wegnemen van verblijfplaatsen geen ontheffing benodigd is (mitigatieplan / werkprotocol). Teven dienen permanente voorzieningen te worden aangebracht in de nieuwe situatie. Met een juiste aanpak is geen ontheffing nodig. *Aanbevolen wordt de werkzaamheden uit te laten voeren onder ecologische begeleiding.*

In navolging van de resultaten van het nader onderzoek plaatsgevonden naar broedvogels (huismus en steenuil) en vleermuizen is een mitigatieplan voor de gewone dwergvleermuis en de huismus opgesteld. De conclusie en het advies naar aanleiding van dit mitigatieplan zijn hierna letterlijk overgenomen. Het integrale mitigatieplan is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd.

In het plangebied is een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en zijn nesten van de huismus aanwezig. Deze zullen door de sloop tijdelijk worden weggenomen. Met de maatregelen uit dit mitigatieplan wordt zorgvuldig gehandeld, worden negatieve effecten voorkomen en is sprake van behoud van functionaliteit.

Middels dit mitigatieplan wordt een juiste uitvoer van de sloop geborgd. Geadviseerd wordt voor de realisatiefase een ecologisch werkprotocol op te stellen om schade aan flora en fauna (zorgplicht) tot een minimum te beperken bij bijvoorbeeld grondwerk en het toepassen van werkverlichting. In dit protocol zullen ook details worden opgenomen van de te treffen voorzieningen in de nieuwbouw, inclusief de uitvoer van de faunatoren.

Conclusie
Conclusie is dat er vanuit de aspecten flora en fauna – na het treffen van de noodzakelijke vervolgmaatregelen – geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling.

4.3.4 Stikstofdepositie

Toetsingskader
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze wet worden drie eerdere wetten vervangen. Het gaat om de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) inclusief het Programma Aanpak Stikstof, de Boswet en de Flora- en faunawet.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is ondervangen in onderdeel gebiedsbescherming (vervangt Nb-wet). Voor bestemmingsplannen is het toetsingskader voor deze gebieden in de basis ongewijzigd gebleven ten opzichte van de Nb-wet.

Als (een wijziging van) een bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden kan het plan in beginsel niet worden vastgesteld. In dat geval moet het bevoegd gezag volgens artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming eerst een passende beoordeling opstellen. Uit de passende beoordeling moet blijken dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het plan. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan geen doorgang vinden.

[Verwijderd:] ~~Met behulp van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of op voorhand negatieve gevolgen uit te sluiten zijn. Hierbij moet voor de gewenste situatie worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Voor plannen die ten opzichte van de uitgangssituatie op het referentiemoment geen significante toename in stikstofdepositie veroorzaken, zijn negatieve effecten ten aanzien van dit aspect uit te sluiten. In dat geval hoeft geen passende beoordeling te worden opgesteld.~~
[Verwijderd:] ~~Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, kan het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer worden gehanteerd als toetsingskader op grond van de Wet natuurbescherming. Met de AERIUS-tool is de depositie op natuurgebieden berekend.~~
Op 14 januari 2026 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2026:193) gedaan over intern salderen in het plan-spoor.

Als een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eist het natuurbeschermingsrecht dat wordt onderzocht of die ontwikkeling significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze beoordeling vindt plaats volgens een vaste systematiek, beginnend met een voortoets en – indien nodig – gevolgd door een passende beoordeling.

De voortoets heeft tot doel om op basis van objectieve gegevens te bepalen of significante effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten. Als dit niet met zekerheid kan worden vastgesteld, is het opstellen van een passende beoordeling verplicht. Uit de passende beoordeling moet blijken of het plan geen significante negatieve gevolgen heeft.

Doorwerking plan(gebied)
[Verwijderd:] ~~Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is er een onderzoek verricht naar de stikstofuitstoot tijdens de aanleg- en gebruiksfase van een verblijfsaccommodatie aan de Maastrichterweg 255 op omliggende Natura 2000-gebieden. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn hierna letterlijk overgenomen. De stikstofberekening en de bijbehorende AERIUS-berekeningen zijn integraal als bijlagen 7, 7.1, 7.2 en 7.3 bij deze toelichting gevoegd.~~
[Verwijderd:] ~~Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofuitstoot in de gebruiksfase en aanlegfase niet toenemen ten opzichte van de referentiesituatie. Van significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.~~
[Verwijderd:] ~~In deze toelichting zijn de stikstofbronnen in de referentie en beoogde situatie beschreven. De grootste verschillen tussen beide situaties zitten in de stalemissies, de emissies van vervoersbewegingen en de emissie van de nieuwe accommodatie.~~
[Verwijderd:] ~~Het verschil in vervoersbewegingen heeft betrekking op:~~

[Verwijderd:] ~~• De vervoersbewegingen voor de reguliere bedrijfsvoering van nr 255 komen te vervallen doordat de stallen daar gesloopt worden.~~
[Verwijderd:] ~~• In de plaats daarvan komen er vervoersbewegingen voor de accommodatie.~~
[Verwijderd:] ~~In de AERIUS berekening zijn de emissies opgenomen van alle bronnen waaronder de vervoersbewegingen. De emissies van de vervoersbewegingen worden door het rekenprogramma AERIUS bepaald aan de hand van het aantal vervoersbewegingen en de af te leggen afstand.~~
[Verwijderd:] ~~Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat Er een kleine toename is van de emissies van verkeer. Dit wordt echter ruim gecompenseerd door de afname van de stalemissies.~~
[Verwijderd:] ~~De stallen ter plaatse van de nieuwe accommodatie worden gesloopt. Daardoor worden er gedurende de aanlegfase geen dieren meer gehouden in die stallen. De ruimte die daardoor vrijkomt kan gebruikt worden voor de vervoersbewegingen en werktuigen in de aanlegfase.~~
[Verwijderd:] ~~Voor de wijzigingen op de locatie Maastrichterweg 249 en 255 zijn verschillende procedures van toepassing. Voor al deze procedures dienen de stikstofeffecten op een andere manier berekend te worden. Voor de toelichting op de invoerparameters voor de verschillende procedures wordt verwijzen naar de toelichting op de aanvraag voor de Wet natuurbescherming.~~
Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling is een 'passende beoordeling' uitgevoerd. De integrale passende beoordeling is als bijlage 7 (inclusief subbijlagen) bij deze toelichting gevoegd.

Uit de stikstofberekening volgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen, zoals benoemd in paragraaf 2.4 van de passende beoordeling, stikstofdepositie met zich brengt op het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Nadelige effecten van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uit te sluiten. Een passende beoordeling is nodig om zeker te stellen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

1. De uitgevoerde voortoets zonder intern salderen geeft een toename van stikstofdepositie, dus daarom is een passende beoordeling gemaakt.
2. In de passende beoordeling zijn de mitigerende maatregelen voor intern salderen wel meegenomen en daaruit volgt dat het plan geen stikstofdepositie veroorzaakt.
3. Ter zake van het plan is voldaan aan de vergewisplicht ter invulling van het additionaliteitvereiste: de mitigerende maatregelen worden niet genoemd in en zijn niet nodig voor de plannen van de provincie voor het terugdringen van stikstofdepositie.

Overige effecten
Ten behoeve van de vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming is door Buro Maerlant een 'Notitie aanvullende effectenbeoordeling Natura 2000' opgesteld. In deze beoordeling is ook de realisatie van de gastenverblijfsaccommodatie meegenomen. Onderstaande passages zijn overgenomen uit de notitie. De notitie zelf is als losse bijlage toegevoegd.

Effecten
Op basis van het veldonderzoek en het bronnenonderzoek is een goed beeld ontstaan van in welke mate het Natura 2000-gebied zich verhoudt tot het plangebied Maastrichterweg 249 en 255 en of sprake is van een mogelijk effect op het beschermde gebied als gevolg van de huidige en voorgenomen activiteiten. Effecten en in het bijzonder significant negatieve effecten van de activiteiten op het Natura 2000- gebied kunnen worden uitgesloten om de volgende redenen:

• De ligging van het Natura 2000- gebied op grote afstand ten opzichte van het plangebied en met zekerheid buiten de directe invloedssfeer van reguliere activiteiten en voorgenomen activiteiten. De dichtstbijzijnde delen van het natuurgebied bevinden zich op 400 meter (rand parkeerterrein) tot bijna een kilometer afstand ten opzichte van het plangebied.
•De ligging van het plangebied aan de (doorgaande) Maastrichterweg, waardoor in de omgeving al reeds sprake is van dagelijkse verkeersdrukte. De reguliere activiteiten gaan zonder meer op in activiteiten in de omgeving. Als gevolg van het evenement zal voor tijdelijke duur een groter aantal mensen gebruikmaken van de Maastrichterweg. Echter zullen soorten in het Natura 2000-gebied reeds gewend zijn aan verkeersbewegingen over deze weg, of de plek op voorhand al mijden vanwege het verkeer. Duidelijk blijkt, dat de aanwezige vegetatie aan de weg, dan wel in de nabijheid van de weg bestaande invloed van het verkeer goed dempt en visueel wegneemt. De reeds onbeschutte zone natuurgebied direct gelegen aan de Maastrichterweg is in de huidige situatie sterk onderhevig aan geluid en beweging/visuele effecten door verkeer. Doordat bezoekers gebruikmaken van de bestaande weg en met zekerheid opgaan in het overige verkeer, worden geen extra effecten op het Natura 2000- gebied verwacht en kunnen significant negatieve effecten als gevolg van de activiteiten worden uitgesloten.

Conclusie
~~Onderhavig planvoornemen heeft geen significante effecten voor Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie.~~ Vanuit het oogpunt van stikstof en andere effecten veroorzaakt het plan geen nadelige effecten voor N2000-gebieden en zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.3.5 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader
Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76 lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen.

Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader zijn beschouwd.

Doorwerking plan(gebied)
De beoogde verblijfsaccommodatie is geen geluidgevoelig object of functie. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de invloed van het wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.3.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3%

van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Doorwerking plan(gebied)
Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte.

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Agrfirm de gevolgen voor de luchtkwaliteit onderzocht. De conclusies zijn hierna letterlijk overgenomen. Het integrale onderzoek is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

*Indien voor de paarden wordt uitgegaan van de fijnstofemissie van zoogkoeien (86 gram per dier) bedraagt de fijnstofemissie in de beoogde situatie 866*86 = 74.476 gram per jaar. In de vergunde situatie bedraagt de fijnstofemissie 123.697 gram per jaar. Er is dus sprake van een afname van de fijnstofemissie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen sprake kan zijn van een IBM toename.*

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	424
	Aandeel vrachtverkeer	1,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,31**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,07**
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		

Uit bovenstaande motivatie blijkt dat de PM10 en NO2 emissie, afkomstig van de extra verkeersbewegingen van- en naar de inrichting, in de aangevraagde situatie met een maximale bijdrage van 0,07 µg/m³ fijn stof en 0,31 µg/m³ stikstofdioxide niet in betekende mate bijdraagt. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

4.3.7 Milieu-hygiënische effecten bedrijven

Toetsingskader
De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009) is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1: grootste afstanden 0 en 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3: grootste afstanden 50 en 100 meter;
- categorie 4: grootste afstanden 200 en 300 meter;
- categorie 5: grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in voornoemde handreiking moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt
geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden

minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Doorwerking plan(gebied)
In de omgeving van de projectlocatie is een aantal geurgevoelige objecten gelegen. In de beoogde situatie worden geen dieren gehouden met een geuremissie. In de vergunde situatie is er een geuremissie van16.962,8 odour units. Er is dus sprake van een afname van de geurbelasting. Omdat er in de beoogde situatie geen dieren met een geuremissiefactor worden gehouden, is het niet nodig om een geurberekening te maken.

De dichtstbijzijnde woning ligt op 100 meter van de stallen. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vaste afstanden uit de Wgv. De aangevraagde situatie voldoet aan het gestelde in de Wgv. In dit kader bestaat geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.

Cumulatieve geurbelasting
Cumulatie van de geur vormt op grond van de Wgv geen onderdeel van toetsing. Gezien de wijziging op de planlocatie dient er desondanks een inschatting gemaakt te worden voor de cumulatieve gevolgen voor geur door het voorgenomen initiatief. De geuremissie neemt in de aangevraagde situatie af naar 0 Ou. Onderhavige inrichting zal hierdoor geen bijdrage meer leveren aan het effect op de cumulatie van geurhinder op de omliggende geurgevoelige objecten.

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen die, wat betreft het aspect geur, van nadelige invloed *zouden kunnen* zijn op het plan(gebied):

- Melkrundveehouderij aan de Abdijweg:
  Valt onder het Activiteitenbesluit. Voor rundvee geldt een vaste afstand van 100 meter tot stankgevoelige objecten categorie 1 en 2. De grens van 100 meter reikt niet tot aan het plangebied.
- Paardenhouderij met enkele stuks rundvee aan de Klein Schaft:
  De vergunning dateert uit maart 2001. Er zijn geen mestvarkenseenheden, dus geen beoordeling op basis van aantal mestvarkenseenheden. Er gelden vaste afstanden van maximaal 100 meter ten opzichte van stankgevoelige objecten categorie 1 en 2. De grens van 100 meter reikt niet tot aan het plangebied.
- Boomkwekerij aan de Abdijweg:
  Valt onder het Activiteitenbesluit. Geen dieren en derhalve geen geurhinder.
- Boomkwekerij aan de Maastrichterweg:
  Valt onder het Activiteitenbesluit sinds februari 1996. Geen dieren bekend en derhalve geen geurhinder.

Ondanks dat de gastenverblijfsaccommodatie onlosmakelijk deel uitmaakt van Stal Tops valt de accommodatie op zichzelf beschouwd onder milieucategorie 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering: SBI-2008 -> 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'. Hiervoor geldt een grootste afstand ten opzichte van gevoelige objecten van 10 meter (voor geur en geluid). In de onderhavige situatie is er sprake van een gemengd gebied, zodat de richtafstand met één afstandstrap mag worden verlaagd. De richtafstand bedraagt dan 0 meter, zodat hier automatisch aan wordt voldaan. De dichtstbijzijnde burgerwoning ligt overigens op een afstand van circa 200 meter van de nieuwe inrichtingsgrens. Het betreft hier de woning aan de Maastrichterweg 269). Ter plaatse van de adressen Maastrichterweg 263 en 265/265a zijn geen gevoelige objecten aanwezig.

Zoals hiervoor opgemerkt, bedraagt de richtafstand ten opzichte van gevoelige objecten 0 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter alsnog middels

een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat, onder andere vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan, een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige objecten.

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft initiatiefnemer een akoestisch onderzoek naar gevolgen van het omgevingslawaai laten uitvoeren. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij deze plantoelichting gevoegd. Hierna zijn de conclusies uit het akoestisch onderzoek omgevingslawaai letterlijk overgenomen (cursief gedrukt).

In opdracht van Tops Vastgoed B.V., via Wintraecken Advies, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten binnen de inrichting, gelegen aan de Maastrichterweg 249-255 te Valkenswaard. De directe aanleiding van het onderzoek is de beoogde realisatie van een hoogwaardige verblijfsaccommodatie met ondergeschikte horecafaciliteiten en een (parkeer)kelder op de locatie Maastrichterweg 255. Dit deel van de planlocatie heeft thans de bestemming 'Sport' met functieaanduiding 'Manege'. Deze bestemming en aanduiding sluiten optimaal aan bij het huidige gebruik van de gronden van initiatiefnemer Stal Tops, gevestigd aan de Maastrichterweg 249. Stal Tops betreft namelijk een manege die zich richt op het verhandelen en opleiden van paarden voor de internationale wedstrijdsport (springen).

De verblijfsaccommodatie (maximaal 60 kamers) welke de initiatiefnemer voor ogen heeft, biedt verblijfs- c.q. overnachtingsmogelijkheden aan ruiters, trainers, klanten en dergelijke. Het betreft in ieder geval personen die op één of andere manier gerelateerd zijn aan de reeds bestaande hippische activiteiten van initiatiefnemer.

Vanwege de beoogde realisatie van voornoemde verblijfsaccommodatie is reeds een akoestisch onderzoek omgevingslawaai uitgevoerd (documentkenmerk: 2002/012/JOW-01, versie 0 d.d. 6 mei 2020). Dit rapport is door het bevoegd gezag beoordeeld. De conclusie van deze beoordeling is dat de planlocatie aan de Maastrichterweg 249 (Stal Tops) en de planlocatie aan de Maastrichterweg 255 (nieuwe verblijfsaccommodatie) juridisch-planologisch gezien één planlocatie gaan vormen. Derhalve is de representatieve bedrijfssituatie (verder: RBS) van voornoemd rapport aangevuld met de dagelijkse bedrijfsvoering van Stal Tops. Tevens wordt het houden van paardensportevenementen, ondanks dat hier niets aan verandert, akoestisch gezien inzichtelijk gemaakt. Deze situatie wordt als een regelmatige afwijking van de RBS gezien (verder: ABS).

Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) geldt een richtafstand van 10 meter voor onderhavige verblijfsaccommodatie. Deze afstand heeft betrekking op het aspect geluid en het omgevingstype rustig buitengebied. Voor een manege geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. In de onderhavige situatie is er sprake van een 'gemengd gebied' zodat de richtafstanden met één afstandsstap mogen worden verlaagd. De richtafstanden bedragen dan respectievelijk 0 meter (verblijfsaccommodatie) en 10 meter (manege). Aan beide richtafstanden wordt voldaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter alsnog middels een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat, onder andere vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan in de RBS, een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de omliggende geluidgevoelige objecten.

Uit de resultaten van het onderliggende akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *De beschouwde bedrijfssituaties voldoen aan het BBT-principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn.*
- *Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in de RBS kan worden gesteld dat op de gevels van alle omliggende woningen wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 uit het stappenplan van de VNG-uitgave (en het Activiteitenbesluit).*
- *Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAmax) in de RBS kan worden gesteld dat op de gevels van alle omliggende woningen wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 uit het stappenplan van de VNG-uitgave (en het Activiteitenbesluit).*

- *Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) in de ABS kan worden gesteld dat op de gevels van alle omliggende woningen eveneens wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 uit het stappenplan van de VNG-uitgave (en het Activiteitenbesluit).*
- *Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAmax) in de ABS kan worden gesteld dat op de gevels van alle omliggende woningen wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde conform stap 2 uit het stappenplan van de VNG-uitgave (en het Activiteitenbesluit).*
- *Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat zowel in de RBS als ABS op de gevels van alle omliggende woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) welke is aangegeven in stap 2.*

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens zowel de RBS als ABS berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

Tevens zijn berekeningen uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten binnen de inrichting gelegen aan de Maastrichterweg 249-255. Deze berekeningen zijn als bijlagen 9.1, 9.2 en 9.3 bij deze plantoelichting opgenomen.

De volgende toetsingscriteria zijn van toepassing:
Attentiezone stiltegebied
De locatie is gelegen binnen de Attentiezone stiltegebied. Dat is een strook van 250 meter die rondom het stiltegebied ligt. De afstand tussen het stilgebied en de inrichting is minder dan 50 meter.

Als grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting (iov 2.42) vanwege een locatiegebonden milieubelastende activiteit in de Attentiezone stiltegebied geldt 50 dB(A) $L_{Aeq,24\ uur}$, op 1,5 meter hoogte:

a. op de grens van het Stiltegebied, als de locatie van de activiteit 50 meter of meer van de grens van het Stiltegebied ligt;
b. op 50 meter vanaf de grens van de locatie van de activiteit, als deze minder dan 50 meter van de grens van het Stiltegebied ligt.

De maatgevende bronnen blijken de boxen van de omroepinstallatie. Derhalve zijn op deze locatie richting het stiltegebied meer toetspunten en een grid gelegd. Voor het bronvermogen van de omroepinstallatie is worst-case uitgegaan van 110 dB(A) en een bedrijfsduur van 5 uur. Het gaat hierbij om kleine boxen welke onder het dak van de tribunes hangen. Het aangehouden bronvermogen kan derhalve als worst-case worden gezien aangezien de afstand tot de mensen op de tribune relatief klein is en een bronvermogen van 110 dB(A) wellicht zelfs overlast voor de personen op de tribune zal veroorzaken.

Aan deze uitgangspunten is echter niets gewijzigd ten opzichte van voornoemde rapportage, zoals opgenomen als bijlage 9. De enige 'aanpassing' die is gedaan is het aanpassen van de bedrijfstijden c.q. toetsingsperiode gelet op een beoordeling $L_{Aeq,24\ uur}$. In de bijlagen 9.1, 9.2 en 9.3 zijn de resultaten weergegeven in de Representatieve Bedrijfssituatie en de Afwijkende Bedrijfssituatie. Tevens zijn de contouren op 1,5 meter hoogte gegeven op een afstand van 50 meter uit de inrichting. In deze contourenplot staat tevens de grens van het stiltegebied weergegeven.

Ter verduidelijking is ook nog een toelichtende brief/memo opgesteld welke als bijlage 9.4 bij de plantoelichting is gevoegd. Uit de resultaten blijkt dat kan worden voldaan aan de gestelde eisen voor het stiltegebied (LAeq,24 uur = 50 dB(A)).

Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Conclusie
In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.3.8 Externe veiligheid

Toetsingskader
Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval'.
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze

verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Doorwerking plan(gebied)

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige *risicovolle* inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. De paardenhouderij in kwestie valt niet onder de definitie van risicovolle inrichting (ex artikel 2 Bevi). Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied wel een risicovolle inrichting ligt. Het betreft het LPG tankstation aan de Maastrichterweg 263.

Daarom heeft AGEL Adviseurs een berekening naar het groepsrisico van het LPG tankstation Maastrichterweg 263 uitgevoerd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat er sprake is van een toename van het groepsrisico voor de situatie zonder hittewerende coating. De toename is niet zodanig dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden. In de situatie dat het gebruiken van een hittewerende coating in de milieuvergunning van het LPG-tankstations wordt opgenomen, dan blijft het groepsrisico zelfs af ten opzichte van autonome situatie.

De achterliggende gedachte dat het groepsrisico voor de situatie met hittewerende coating afneemt ten opzichte van de autonome situatie heeft te maken met het feit het groepsrisico voor deze situatie hoofdzakelijk wordt bepaald door de aantal aanwezigen in de eerste en tweede schil. In deze twee schillen neemt het aantal aanwezigen af ten opzichte van de autonome situatie.

Bovendien dient in ogenschouw genomen te worden dat het aantal van 200 aanwezige personen een worst-case benadering is, die in de praktijk bovendien incidenteel zal voorkomen. In verband met de toename van het groepsrisico zal dit nader in de besluitvorming gemotiveerd moeten worden.

Naast het verantwoorden van het groepsrisico maakt ook de bestrijdbaarheid van een calamiteit en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen onderdeel uit van de verantwoording van het groepsrisico. Ten aanzien van deze onderdelen wordt geadviseerd om bij de planontwikkeling de regionale brandweer of de veiligheidsregio tijdig te betrekken.

De memo 'Berekening groepsrisico LPG tankstation Maastrichterweg 263 te Valkenswaard' is integraal als bijlage 10 bij deze onderbouwing gevoegd.
In verband met onderhavige planontwikkeling in de nabijheid van het LPG-tankstation aan de Maastrichterweg 263 – waar in de toekomst mogelijk waterstof (H2) getankt kan gaan worden – zijn ten overvloede tevens de risico's van deze eventuele H2-installatie in beeld gebracht. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook levert de H2-installatie geen bijdrage aan het groepsrisico van het LPG-tankstation, omdat zich in zowel de huidige als toekomstige situatie geen personen binnen het invloedsgebied rond de H2-installatie bevinden. De integrale risicoanalyse is als bijlage 10.1 aan de plantoelichting gevoegd.

Het plangebied is buiten de PR 10-6 contour gelegen. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Omdat binnen het invloedsgebied kwetsbare objecten worden toegevoegd, dient op grond van het Bevi een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. De memo 'Verantwoording groepsrisico

Maastrichterweg 255 te Valkenswaard' gaat in op deze verantwoording van het groepsrisico en is een aanvulling op de memo 'Berekening groepsrisico LPG tankstation' van AGEL adviseurs. De memo 'Verantwoording groepsrisico Maastrichterweg 255 te Valkenswaard' is integraal als bijlage 11 bij deze onderbouwing gevoegd. De conclusie uit deze memo is hierna opgenomen.

De ontwikkeling van een verblijfsfunctie aan de Maastrichterweg 255 is gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation op het aders Maastrichterweg 263. In deze memo is een verantwoording van het groepsrisico gegeven, conform artikel 13 van het Bevi.

Op dit moment wordt er geen LPG verkocht aan wegverkeer, omdat de LPG-installatie op 23 maart 2017 buiten werking is gesteld. Dit is door de eigenaar bewust niet uit de milieuvergunning van 1998 gehaald. Daardoor is vanuit juridisch oogpunt het verkopen van LPG op dit tankstation wel toegestaan.

In de memo 'Berekening groepsrisico, LPG tankstation Maastrichterweg 263 te Valkenswaard' d.d. 15 september 2020 van AGEL adviseurs is het groepsrisico voor de bestaande en nieuwe situatie berekend. In de nieuwe situatie is rekening gehouden met een toename van 200 personen in de dag- en nachtperiode.

Deze toename is een worst-case benadering, die in werkelijkheid niet gehaald zal worden, omdat:
- *de accommodaties naar alle waarschijnlijkheid ruimte zullen bieden voor minder personen;*
- *een groot gedeelte van de verblijfsaccommodatie wordt buiten het invloedsgebied gepositioneerd;*
- *de accommodaties niet permanent bewoond zullen zijn.*

De groepsrisicoberekening wordt het volgende geconcludeerd:
- *situatie zonder hittewerende coating: het groepsrisico neemt toe met 0,163 x de oriëntatiewaarde tot 0,346 x de oriëntatiewaarde*
- *situatie met hittewerende coating: het groepsrisico neemt toe af met 0,037 x de oriëntatiewaarde tot 0,040 x de oriëntatiewaarde*

Geconcludeerd wordt dat, wanneer het bevoegd gezag het groepsrisico aanvaardbaar vindt en verantwoording wil nemen voor de toename van het groepsrisico, er geen belemmeringen zijn vanuit externe veiligheid.

In de verantwoording is ingegaan op de vraag in hoeverre maatregelen aan de inrichting of de bron aanvaardbaar zijn. Omdat op dit moment nog geen concrete invulling van het terrein bekend is, kunnen een aantal onderdelen van de verantwoording in een later stadium pas worden aangevuld. Het wordt in zijn algemeenheid aanbevolen om grote personendichtheden zoveel als mogelijk buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation te situeren.

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost wordt in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd.

Binnen 60 meter vanaf het vulpunt worden geen (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Binnen een effectafstand van 160 meter worden geen kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. De 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval' heeft derhalve geen negatieve invloed op het voorgenomen plan.

Het advies van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is bijgevoegd als bijlage 11.1. Conform dit advies beziet de gemeente of de vergunning voor het leveren van LPG aan wegverkeer ambtshalve kan worden ingetrokken. Indien dat mogelijk is, wordt het veiligheidsrisico in het plangebied weggenomen. Blijkt dat niet mogelijk te zijn, dan dienen maatregelen genomen te worden, zoals voorgesteld in het rapport van 'AGEL Adviseurs - memo verantwoording groepsrisico van 16 september 2020', en dienen deze te worden afgestemd met de Afdeling Omgevingsadvisering van de Veiligheidsregio

Brabant-Zuidoost. Over de eventuele noodzaak of aanvullende bluswatervoorzieningen noodzakelijk zijn, dient afstemming plaats te vinden met de Afdeling Planvorming van de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Conclusie
Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

4.3.9 Kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6}.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)
Besluit externe veiligheid buisleidingen
Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen
Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Conclusie
Vanwege het ontbreken van kabels en (buis)leidingen binnen of op korte afstand van het plangebied vormen deze aspecten geen belemmering voor de verdere planontwikkeling. Uitgebreid onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.10 Milieueffectrapportage

Toetsingskader
Het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte m.e.r.-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen m.e.r. nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:
1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:
- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?

- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

[Verwijderd:] ~~Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Agrfirm een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. De integrale notitie is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.~~

[Verwijderd:] ~~Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.~~

[Verwijderd:] ~~Drempelwaarden Lijst D~~

[Verwijderd:] ~~Met het plan wordt de oprichting van een gastenverblijfsaccommodatie mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. De ontwikkeling ligt ver beneneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.~~

[Verwijderd:] ~~Gevoelig gebied~~

[Verwijderd:] ~~In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de paragraaf 'flora en fauna' (subparagraaf 4.3.3) van de plantoelichting volgt dat de aantasting van natuurwaarden niet in het geding is. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van het Natuurnetwerk Nederland (voormalige Ecologische Hoofdstructuur), een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.~~

[Verwijderd:] ~~Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is tevens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.~~

[Verwijderd:] ~~Milieugevolgen~~

[Verwijderd:] ~~In de notitie en in onderhavig bestemmingsplan zijn voor de planontwikkeling de effecten bepaald van onder meer de milieuaspecten ammoniak, geurhinder, luchtkwaliteit en geluidhinder. Als gevolg van het voornemen wordt in de beoogde situatie aan de wettelijke normen voor geur, ammoniak, geluid en fijnstof voldaan.~~

Ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling heeft Agrfirm de m.e.r.-beoordelingsnotitie geactualiseerd. De integrale notitie is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd.

In de separate notitie m.e.r.-beoordelingsnotitie is opnieuw beoordeeld of uitvoering van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van drie criteria: de kenmerken van het project (1), de plaats van het project (2) en de kenmerken van de potentiële effecten (3).

In het kader van de beoogde ontwikkelingen zijn de diverse omgevings- en milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Dit is in de voorgaande paragrafen toegelicht. Per aspect is bepaald wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, water, natuur en ecologie, cultuurhistorie en archeologie, duurzaamheid en mobiliteit. Uit de afweging van deze verschillende aspecten en de daarbij uitgevoerde onderzoeken blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling geen significante nadelige milieueffecten optreden. Nadelige effecten
die eventueel optreden zijn te compenseren. De geïnventariseerde effecten maken het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling niet benodigd.

Procedure plan-m.e.r.-beoordeling
Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt – voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging – op basis van deze plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie of er al dan niet een MER moet worden opgesteld. Voorafgaand aan deze beoordeling wordt een kennisgeving gedaan en worden de betrokken bestuursorganen en wettelijke adviseurs geraadpleegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten voor de ontwikkeling geen milieueffectrapportage op te stellen, omdat uit de plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie volgt er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

Conclusie
Op basis van m.e.r.-beoordelingsnotitie en de daartoe uitgevoerde onderzoeken kan worden geconstateerd dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Hoewel er sprake is van enig effect, is het effect echter niet zodanig dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.

4.4 Historische kwaliteit

Toetsingskader
Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische

monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Binnen het plangebied wordt gesloopt en wordt nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vinden derhalve bodemingrepen plaats, waardoor het eventueel aanwezige bodemarchief aangetast zou kunnen worden. In de regel dient op basis van een archeologisch onderzoek bepaald te worden of het plangebied kan worden vrijgegeven. Derhalve heeft ter plaatse van het plangebied een archeologisch onderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door Archeodienst. Onderstaande zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage letterlijk overgenomen. Het integrale onderzoeksrapport is als bijlage 13 bij deze plantoelichting gevoegd.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording van de onderzoeksvragen

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*

De natuurlijke ondergrond bestaat in het algemeen uit matig siltig, matig fijn dekzand. Daaronder zijn plaatselijk fluvioperiglaciale afzettingen aangetroffen, die bestaan uit leemlagen en/of scherp aanvoelend, slecht gesorteerd, matig fijn zand. In het dekzand zijn oorspronkelijk podzolgronden ontwikkeld. De natuurlijke podzolgrond is in het hele plangebied verstoord danwel geheel verdwenen. Plaatselijk is nog een restant van een Bs-horizont aangetroffen. Het oorspronkelijke bodemniveau is afgedekt met een subrecente, humeuze bovengrond.

- *Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?*

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

- *Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten?*

Niet van toepassing.

- *Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?*

Niet van toepassing.

- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor het noordelijke deel van het plangebied opgesteld voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum. Aangezien de podzolgrond grotendeels is verstoord of zelfs geheel verdwenen, is de hoge verwachting naar laag bijgesteld. Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een nederzetting. Op basis hiervan is de middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Late-Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar laag bijgesteld. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor nederzettingresten uit de Late-Middeleeuwen (vanaf de 14e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*

Aangezien op basis van het onderzoek in het plangebied geen archeologische resten meer worden verwacht, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

<u>Advies</u>
Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst BV erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard). De gemeente heeft ingestemd met de resultaten en het advies van dit onderzoek en zal een (selectie)besluit nemen.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. Ook verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

<u>Conclusie</u>
Het plangebied kent verder geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het plan in de weg staan.

5. Planuitwerking

5.1 Planbeschrijving

Voor een nadere beschouwing over de ontwerpstudie en beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 14 (bron: Rienks Architects).

Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan en dient als uitgangspuntendocument en inspiratiebron te worden ingezet bij de verdere planuitwerking. Tevens kan het document als toetsingskader worden gebruikt door de welstandcommissie bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.

De Welstandcommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op 23 maart 2021 geadviseerd dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De aspecten die niet onder de welstandstoets vallen, zoals goot- en bouwhoogtes en bebouwingspercentages, worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen en borgt derhalve, samen met het beeldkwaliteitsplan en de Welstandsnota, dat de gewenste beeldkwaliteit nageleefd wordt.

Voor de verblijfsaccommodatie is een gebouwvorm gekozen die sober en doelmatig is. Het is een H-vormig gebouw waarbij de poten van de H haaks op de Maastrichterweg georiënteerd zijn. Het gebouw ligt op royale afstand van de weg (circa 37 meter) en wordt omzoomd door het parklandschap. De afstand naar het bestaande wedstrijdcomplex is ruim 100 meter teneinde het solitaire landschappelijke karakter van het volume van het gebouw te benadrukken. In overleg met de Welstandscommissie is een onderzoek naar de gebouwtypologie en dakvorm gedaan waarbij de nu voorliggende oplossing als meest geëigende werd beoordeeld. De gebouw en dakvorm refereren aan de haaks op de Maastrichterweg gelegen boerderijen die tevens sober van structuur zijn.

In het ontwerptraject is veel aandacht geschonken aan een samenhangende beeldkwaliteit. Hierbij dient enerzijds het landschappelijke boerderijenlandschap gewogen te worden en anderzijds het unieke hippisch karakter van Tops International Arena. In het nu voorliggende plan wordt aansluiting gezocht bij het bestaande wedstrijdcomplex en de oorspronkelijke stallen.

Het bouwvolume in drie bouwlagen heeft een rustige gevelritmiek en is rondom gelijk. Dit draagt bij aan de ingetogen verschijningsvorm. De overgangen van interieur naar exterieur worden gemaakt middels serres in hout uitgevoerd met hangende tuinen. Deze uitwerking zorgt voor een naadloze overgang van interieur naar de tuin. Het te ontwikkelen landschapsplan zal dit ontwerpuitgangspunt verder benadrukken.

Er wordt gewerkt met aardetinten. In de verschijningsvorm van het plan zal een rustige gevelritmiek worden gehanteerd die in basis rondom gelijk is.

Bij het ontwerpen van het bouwplan is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht wordt bij de huidige omgevingskarakteristiek en de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van de gemeente Valkenswaard. Zodoende wordt de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand gehouden en door de inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zal de beeldkwaliteit zelfs verbeteren. Het bouwontwerp respecteert daarmee de aanwezige stedenbouwkundige, land(schapp)elijke

en architectonische gebiedswaarden en -kwaliteiten, waardoor de verantwoorde uitvoerbaarheid en duurzaamheid in voldoende mate en aantoonbaar verzekerd zijn. Het initiatief levert daarmee een toegevoegde waarde aan het ruimtelijke omgevingskader en tevens een positieve invulling aan de waarborging van de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5.2 Landschappelijke inpassing

Met de voorgestane planontwikkeling wordt een bestaand paardenhouderijbedrijf met bijbehorende gronden en bouwwerken verder omgezet in een technische, organisatorische, functionele en ruimtelijke eenheid. Onderhavig plan voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied aan de Maastrichterweg 255. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is. Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Met het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 249, Equidome Topsport' uit 2013 is tevens een regeling getroffen ten behoeve van het stallencomplex en parkeerterrein. Voor dit terrein is recentelijk een geactualiseerd landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan diende als handvat, maar er is nu door Dolmans landscaping group een aantal kleine aanpassingen doorgevoerd. Deze worden toegelicht in het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan. Door extra kwaliteitsverbetering te leveren op het volledige terrein van de verblijfsaccommodatie en door het naastgelegen stallencomplex en parkeerterrein zodanig in te passen dat het zicht op de 'betonnen vlakte' wordt beperkt, wordt gestreefd naar een groene, duurzame omgeving op en nabij het terrein van initiatiefnemer.

Met het plan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarin bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap in evenwicht zijn met de gewenste ontwikkeling. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing en versterking maken onlosmakelijk en expliciet onderdeel uit van het totaalplan. Het landschappelijk inpassingplan dat is opgesteld geeft vorm aan de wijze waarop onderhavig planvoornemen op een gerespecteerde wijze in de bestaande situatie wordt ingepast. Het door Dolmans landscaping group opgestelde landschappelijk inpassings- en kwaliteitsverbeteringsplan is als volledige rapportage aan dit bestemmingsplan toegevoegd (bijlagen 1, 1.1 en 1.2). Navolgend zijn enkele onderdelen van deze rapportage integraal overgenomen ter onderbouwing van het planvoornemen.

Navolgend is een weergave opgenomen van het eindresultaat van het landschappelijk inpassingsplan.



Op het te ontwikkelen terrein is een aantal waardevolle bomen aanwezig. Deze bomen worden waar mogelijk behouden, zodat deze waardevolle landschappelijke elementen niet verloren gaan. Het zorgt er tevens voor dat er bij oplevering van het plan al een aantal volwassen bomen op het terrein aanwezig zijn. Naast het handhaven van waardevolle bomen zullen er ook een aantal bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de bouw.

In de Wet natuurbescherming vallen bos en bomen onder houtopstanden. Ook heesters- en struikhagen, struwelen of andere houtige plantengroei vallen hieronder. Bomen in de eigen tuin vallen niet onder de houtopstanden. Omdat de te kappen bomen vallen onder bomen in eigen tuin hoeft geen kapmelding gedaan te worden bij de provincie.

Verder dient er vanuit de gemeente Valkenswaard een omgevingsvergunning te worden aangevraagd bij het kappen van bomen met een grotere stamomtrek dan 100 cm op 130 meter hoogte.

Bomen waarvoor geen kapvergunning vereist is, dienen gekapt te worden met zorg voor de wet natuurbescherming in verband met broedvogels en vleermuizen. Overleg daarnaast altijd even met omwonenden of zij bezwaar hebben tegen het kappen van de boom.

Ter juridische borging van de landschappelijke inpassing van het terrein is in de planregels van onderhavig bestemmingsplan vastgelegd, zowel in de bestemming ‘Groen – Landschapselement’ (artikel 4.1 onder d en artikel 4.3.2) als in de bestemming ‘Sport - Hippische Sportcomplex 1’ (artikel 5.1.1 onder q en artikel 5.3.2) specifieke aanduidingen en voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

Met het totaalplan wordt gestreefd naar een duurzame situatie, waarbij derhalve bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap in evenwicht zijn met de gewenste ontwikkelingen. Natuur- en landschapsontwikkeling en een vitaal platteland dienen hand in hand samen te gaan. Landschappelijke inpassing maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het totaalplan.

5.3 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap

[Verwijderd:] Om ingevolge het tweede lid onder b van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de financiële verplichting omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap vast te stellen, dient er een berekening te worden uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. In navolgende tabel is de verandering van het bestemmingsplan cijfermatig c.q. financieel inzichtelijk gemaakt.
[Verwijderd:] In de huidige situatie rust de bestemming 'Sport – Manege' en de aanduiding 'bouwvlak' op het perceel. In de toekomstige situatie zal het aandeel 'bouwvlak' aanzienlijk afnemen en zal de bestemming 'Sport – Manege' worden gewijzigd, deels in de bestemming 'Groen - Landschapselement' met de aanduiding 'parkeerterrein' en deels in de bestemming 'Sport – Hippisch Sportcomplex 1' met de aanduiding sport 'specifieke vorm van Sport – Hippisch Sportcomplex 1– verblijfsaccommodatie'.
[Verwijderd:] Om gevolg te geven aan het tweede lid onder b van artikel 3.9 dient een berekening te worden uitgevoerd van de huidige en de toekomstige waarde van het perceel. Er zal door een taxateur een berekening/taxatie uitgevoerd moeten worden om de waardevermeerdering c.q. -vermindering van het perceel vast te stellen. Op basis van deze berekening kan de rapportage worden aangevuld met de financiële borging/berekening waarin de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt onderbouwd door middel van financiële getallen.
[Verwijderd:] Bestemming
[Verwijderd:] Oppervlak (m2) huidige situatie
[Verwijderd:] Oppervlak (m2) toekomstige situatie
[Verwijderd:] Bestemming 'Sport – Manege' met aanduiding 'bouwvlak'
[Verwijderd:] 27.991
[Verwijderd:] Bestemming 'Sport - Hippisch Sportcomplex I' met aanduiding 'specifieke vorm van Sport - Hippisch Sportcomplex I – verblijfsaccommodatie'
[Verwijderd:] 5.195
[Verwijderd:] Bestemming 'Groen – Landschapselement'
[Verwijderd:] 27.075 (is inclusief 2.857 t.b.v. aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschapselement – parkeerterrein')
[Verwijderd:] Aanduiding 'Specifieke vorm van groen - landschapselement – parkeerterrein'
[Verwijderd:] 2.857
[Verwijderd:] Bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'
[Verwijderd:] 7.136
Op grond van artikel 3.9 lid 2 onder b IOV dient het bestemmingsplan te motiveren dat de kwaliteitsverbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerking, worden nagekomen.

Voor de gemeente Valkenswaard, zijn deze 'afspraken uit het regionaal overleg' gebaseerd op de notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant', en (nader) uitgewerkt in (onder andere) de Structuurvisie Valkenswaard, deel B (d.d. 28 oktober 2013) en de Handreiking kwaliteitsverbetering

landschap van de gemeente Valkenswaard (d.d. 9 augustus 2021). Daaruit volgt dat 20% van de waardevermeerdering van het project ingezet moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Verder volgt daaruit dat voor ontwikkelingen uit categorie 3 (waarvan in het onderhavige geval sprake is) de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van taxatie).

Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen is een taxatie uitgevoerd. Op basis van deze taxatie bedraagt de waardevermeerdering van de gronden € 515.000,-. Met Tops is in een exploitatieovereenkomst van 10 juni 2022, overeengekomen dat hij minimaal € 110.000,- dient te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap bij de VBA. Voor zover dat bedrag niet geheel wordt aangewend voor de landschappelijke inpassing van de VBA (conform het landschappelijk inpassingsplan), dient het resterende deel van het bedrag te worden gestort in het fonds 'Reserve Structuurvisie' van de gemeente Valkenswaard.

Daarnaast is met Tops, in diezelfde overeenkomst, overeengekomen dat de kwaliteitsverbetering van het landschap bij het stallencomplex S aan de Maastrichterweg 249, dient te worden gerealiseerd, ter waarde van € 78.000,- Voor zover dat bedrag niet geheel wordt aangewend voor de landschappelijke inpassing van de stallen (conform het landschappelijk inpassingsplan), dient het resterende deel van het bedrag te worden gestort in het fonds 'Reserve Structuurvisie' van de gemeente Valkenswaard.

Met voornoemde verplichtingen wordt ruimschoots voldaan aan de investering in de kwaliteitsverbetering in het landschap die op basis van de regionale afspraken noodzakelijk is (20%). Tops is op basis van voornoemde overeenkomst én op basis van de voorwaardelijke verplichtingen uit het bestemmingsplan (op grond waarvan de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering conform het inpassingsplan moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden, zie de artikelen 4.3.3., 5.3.3. en 5.3.3a. van de planregels), gehouden deze verplichtingen na te komen. Daarmee is de kwaliteitsverbetering conform de regionale afspraken ook (financieel) geborgd.

5.4 Verkeer en parkeren

In de huidige planologisch-juridische situatie is ter plaatse een manege toegestaan. Deze functie genereert reeds een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Desondanks neemt na realisatie van het bouwplan, met name gedurende de evenementen, het aantal verkeersbewegingen toe ten opzichte van het huidige niveau. De oprichting van de verblijfsaccommodatie leidt echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Maastrichterweg. Verder blijft de huidige ontsluitingssituatie van het terrein ongewijzigd en wordt deze voldoende overzichtelijkheid gemaakt waardoor er geen verkeersonveilige(r) situatie ontstaat.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling streeft de gemeente Valkenswaard naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

Met betrekking tot het parkeervraagstuk is aansluiting gezocht bij de 'Beleidsnota parkeernormering' uit 2008. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is de voorziene hoogwaardige gastenverblijfsaccommodatie vergeleken met een 5-sterren hotel. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,2 per kamer. Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met deze parkeernorm. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat

eventueel deels ondergronds wordt geparkeerd. Op voorhand kan wel al worden gesteld dat zal worden voorzien in (ruim) voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De parkeerbehoefte tijdens de hippische evenementen wordt reeds enkele jaren afgewikkeld op het agrarisch grasland aan de overzijde van de Maastrichterweg. Hiertoe is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – evenementenparkeerplaats' opgenomen.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een hippische gastenverblijfsaccommodatie. Daarom is er sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Omdat het een ontwikkeling betreft die wordt gerealiseerd door een private partij is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal toe te passen. In beginsel dient dat te geschieden op basis van een exploitatieplan zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de Wro.

Van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, indien met de ontwikkelende partij (exploitant) een anterieure overeenkomst is gesloten in de zin van artikel 6.12 lid 2a jo 6.24 Wro. Omdat in onderhavige situatie niet hoeft te worden overgegaan tot een fasering c.q. koppeling noodzakelijk is (art. 6.11 lid 1b Wro) of het stellen van eisen, regels of de uitwerking van regels (art. 6.12 lid 2c Wro) is met het aangaan van de anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst het wettelijk kostenverhaal in voldoende mate geborgd.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan, de anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente zijn onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is specifiek geschikt voor de initiatiefnemer, waarmee de behoefte aan woningbouw afdoende is aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

7. Juridische toelichting

7.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

7.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduidingen.

7.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regelingen dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor **'Agrarisch met waarden'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - evenementenparkeerplaats': een parkeerplaats ten behoeve van hippische evenementen, waarvan het gebruik ervan rechtstreeks gekoppeld is aan artikel 5.3.4;
c. bestaande 'overige agrarische bedrijven', al dan niet in combinatie met een andere toegestane (hoofd)functie;
d. agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende:

e. extensieve dagrecreatie;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. tuinen, erven en terreinen;
h. groenvoorzieningen;
i. (onverharde) paden en perceelsontsluitingen, al dan niet naar ingesloten andere bestemmingen;
j. parkeervoorzieningen;
k. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

De voor **'Groen – Landschapselement'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de ontwikkeling en/of instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
b. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van Groen - Landschapselement – hellingbaan' een hellingbaan ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - Landschapselement – parkeerterrein: een parkeerterrein ten behoeve van ~~de verblijfsaccommodatie~~ het gastenverblijf;
d. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van Groen - Landschapselement – landschappelijke inpassing': landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering';
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - Landschapselement – faunavoorziening': een faunavoorziening;
f. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van Groen - Landschapselement – recreatie': een zwemvoorziening ten behoeve van ~~de verblijfsaccommodatie~~ het gastenverblijf;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Groen - Landschapselement – paviljoen': een paviljoen ten behoeve van ~~de verblijfsaccommodatie~~ het gastenverblijf;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van ~~groen~~ Groen - landschapselement – trainingsgebouw': een trainingsgebouw ten behoeve van het hippisch sportcomplex;

i. water;
j. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

k. voet-, fiets-, en zandpaden;
l. (perceels)ontsluitingen en verhardingen;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. bestaande gebouwen;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor **'Sport - Hippisch Sportcomplex 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hippische sport in de vorm van:

a. een gebruiksgerichte paardenhouderij of hippisch sportcomplex met rijhallen en paardenstallen en wedstrijd-, trainings-, stalling- met de daarbij behorende opslagfaciliteiten, verblijfs-, vergader- en congresfaciliteiten, kantoren en ontvangstruimten en ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
b. polo-, men-, spring- en dressuurvoorzieningen;
c. hippische voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'Evenemententerrein': een terrein voor het houden van evenementen, met inachtneming van artikel 5.3.~~3~~ 4;
e. ter plaatse van de aanduiding 'Bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Sport – Hippisch Sportcomplex I – ~~verblijfsaccommodatie~~ gastenverblijf': een ~~verblijfsaccommodatie~~ gastenverblijf met overnachtingsmogelijkheden (maximaal 60 kamers) ~~, zoals~~ inclusief horecafaciliteiten als bedoeld met 'horeca 2' ~~, inclusief horecafaciliteiten~~ en bijbehorende voorzieningen, zoals een kelder met parkeervoorzieningen;
g. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van Sport - Hippisch Sportcomplex 1 – hellingbaan' een hellingbaan ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage;
h. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – hippische arena': hippische gras- en zandarena's, inspringterreinen en paardrijbakken ten behoeve van en in het kader van de uitoefening van hippische (sport)activiteiten;
i. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – hoofdtribune', een bouwwerk dat dienst doet als tribune, bergruimte, sponsorruimte;
j. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – tribunegebouw', een tribunegebouw welke dienst doet als VIP-tribune en gericht is op de arena's;
k. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – tijdelijke tribunes', tijdelijke tribunes ten behoeve van de evenementen;
l. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – entreegebouw', een entreegebouw welke toegang biedt aan de tribunes en de grens markeert tussen de verblijfsruimtes en de arena's;
m. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – poortgebouw', een publieksentree voor concoursbezoekers dat voorziet in een met trappen verhoogde entree van het concoursterrein;
n. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van sport Sport – Hippisch Sportcomplex I – hippische sport': kantoor, rijhallen, paardenboxen/-stallen met

bijbehorende voorzieningen, tijdelijke verblijfshuisvesting ten behoeve van en in het kader van de uitoefening van hippische (sport)activiteiten;

o. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Sport – Hippisch Sportcomplex I - stallingsterrein': een permanent aanwezig stallingsterrein ten behoeve van de tijdelijke stalling van paarden – gedurende maximaal ~~77~~ 75 dagen per jaar, verdeeld over 5 evenementen met een aaneengesloten (stallings)periode per evenement **–** in paardenboxen/-stallen in het kader van de uitoefening van hippische (sport)activiteiten welke gestald mogen worden direct voor daarmee aansluitend op het evenement, ten tijde van het evenement en direct na daarmee aansluitend op het evenement';
p. ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Sport – Hippisch Sportcomplex I – overdekte stapmolen': een overdekte stapmolen;
q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Sport - Hippisch Sportcomplex 1 – landschappelijke inpassing': landschappelijke inpassing conform het in bijlage 1 opgenomen Lanschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsverbetering;
r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Sport - Hippisch sportcomplex I – units': units;
s. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie': telecommunicatievoorziening, burgerwaarschuwings- en alarmeringsysteemvoorziening;

met de daarbij behorende:

t. dagrecreatieve voorzieningen
u. tuinen;
v. paden, wegen, ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen en verhardingen;
w. nutsvoorzieningen;
x. water, waterhuishoudkundige en infiltratievoorzieningen;
y. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. aan-huis-verbonden beroepen;
d. specifieke vorm van wonen - woonboerderij': een woonboerderij;

met daarbij behorende:

e. gebouwen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. in- en uitritten;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (Gebied met een lage archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

8. Overleg en inspraak

8.1 Overleg

De planontwikkeling van een gastenverblijfsaccommodatie was reeds opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2'. Omdat gekozen werd voor een separate planprocedure maakte de gastenverblijfsaccommodatie vervolgens geen deel meer uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied – 2'.

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Zowel met provincie als waterschap is intensief (voor)overleg gevoerd over de voorgestane planontwikkeling. Een en ander heeft er onder andere toe geleid dat gekozen is voor een integraal bestemmingsplan waar ook het bestaande hippisch bedrijf van Stal Tops, gevestigd aan de Maastrichterweg 249, deel van uitmaakt. De watertoets welke als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd, is in samenspraak met het Waterschap De Dommel opgesteld.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een aantal zienswijzen ingediend. Onder andere de provincie Noord-Brabant diende een zienswijze in. De zienswijze van de provincie heeft op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De volgende onderdelen uit de zienswijze van de provincie hebben tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid:

1. *Hulpgebouwen*
   De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hulpgebouw' is uit het bestemmingsplan gehaald. Hiertoe zijn zowel de verbeelding als de planregels en de plantoelichting aangepast.
2. *Evenementenparkeren*
   In artikel 3.1.1 is thans opgenomen dat de parkeerplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - evenementenparkeerplaats' *zonder* bebouwings- en verhardingsmogelijkheden is. De planregels zijn hiertoe aangepast.
3. *Aanduidingen bestemming 'Groen – landschapselement'*
   De m^2 die voor de aanduiding 'specifieke vorm van Groen – landschapselement – trainingsgebouw' zijn gebruikt, zijn gecompenseerd door de bestemming 'Groen – Landschapselement' te vergroten/verbreden ter hoogte van de bedrijfswoning. De verbeelding is hiertoe aangepast.
4. *Zekerstelling sloop*
   Met betrekking tot zekerstelling van de sloop van 2.100 m^2 aan stallen en de bedrijfswoning is nu in de artikelen 4.3.3 en 5.3.3 de voorwaardelijke verplichting om overtollige bebouwing te slopen opgenomen.
5. *Externe werking stiltegebied*
   Uit de resultaten van de uitgevoerde - extra - berekeningen (zie bijlagen 9.1, 9.2, 9.3) blijkt dat kan worden voldaan aan de gestelde eisen voor het stiltegebied (LAeq,24 uur = 50 dB(A)). Als bijlage 9.4 is ook nog een toelichtende

brief/memo opgenomen. Subparagraaf 4.3.7 (Milieu-hygiënische effecten bedrijven) van de plantoelichting is hiertoe aangepast.

Naar aanleiding van een zienswijze van een andere reclamant is een risicoanalyse uitgevoerd met betrekking tot het LPG-tankstation aan de Maastrichterweg 263, waar in de toekomst mogelijk waterstof (H2) getankt kan gaan worden. De integrale risicoanalyse is als bijlage 10.1 aan de plantoelichting gevoegd. Zowel ten aanzien van het plaatsgebonden risico als ten aanzien van het groepsrisico zijn er geen belemmeringen gebleken. Verder is op de verbeelding en in de planregels de aanduiding 'veiligheidszone – LPG' aangepast naar 'veiligheidszone – externe veiligheid'. Tevens is de aanduiding 'evenemententerrein' verkleind en verwijderd uit de bestemming 'Groen – landschapselement'.

Verder zijn de stikstofrapportages geactualiseerd c.q. aangevuld, onder meer naar aanleiding van een ingebrachte zienswijze, maar ook naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin is bepaald dat ook de aanleg-/bouwfase onderzocht dient te worden.

Voor de reacties op de overige ingebrachte zienswijzen, die dus niet tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid, wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen die als bijlage 16 bij deze bestemmingsplantoelichting is opgenomen.

Tot slot is – ambtshalve – de plantoelichting op onderdelen tekstueel aangepast/gewijzigd, met name omdat de 'bestaande juridische regeling', zoals beschreven in paragraaf 2.2, niet correct was verwoord, maar ook om de doelstelling van de gewenste en noodzakelijke facilitaire aanpassing(en) nog beter toe te lichten. In de plantoelichting van het ontwerp-bestemmingsplan was namelijk per abuis uitgegaan van de verkeerde vigerende planologische regimes. Dit heeft op meerdere plaatsen tot tekstuele aanpassingen / ambtshalve wijzigingen geleid.

9. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en milieu-hygiënische effecten van het plan. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende algemene voorwaarden voor een bestemmingsplan is voldaan:

- het motiveren van de wijziging van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te kunnen verlenen en daarmee het onderliggende bouwplan te kunnen realiseren.