



WIJZIGINGSPLAN  
ABDIJWEG 10  
GEMEENTE VALKENSWAARD

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters Bv

ing. M.J.M. Crijns

11 januari 2017

# INHOUD

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doel.....	3
1.3 Leeswijzer.....	3
<b>2. HUIDIGE SITUATIE.....</b>	<b>4</b>
<b>3. TOEKOMSTIGE SITUATIE .....</b>	<b>6</b>
3.1 Inleiding .....	6
3.2 Inrichting projectlocatie .....	6
3.3 Stedenbouwkundige aspecten .....	8
3.4 Landschappelijke inpassing.....	10
3.5 Verkeer en parkeren .....	13
<b>4. BELEID .....</b>	<b>15</b>
4.1 Rijksbeleid .....	15
4.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	15
4.3 Gemeentelijk beleid .....	19
<b>5. RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN.....</b>	<b>26</b>
5.1 Archeologie.....	26
5.2 Bodem .....	27
5.3 Bedrijven en milieuzonering .....	28
5.4 Luchtkwaliteit .....	29
5.5 Externe veiligheid .....	30
5.6 Geurhinder.....	32
5.7 Ammoniak.....	33
5.8 Natuur en ecologie.....	34
5.9 Water .....	34
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>41</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	41

## BIJLAGEN:

Bijlage 1	Bodemonderzoek Lankelma Ingenieursbureau, 28 september 2015, 67397
Bijlage 2	Toets externe veiligheid, Agel Adviseur, 9 januari 2017
Bijlage 3	Stedenbouwkundig plan & Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4	Verkennd archeologisch onderzoek: PM

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door Lammers Verhuur, vertegenwoordigd door de heer D. Lammers, Mulk 36 te Hamont-Achel opdracht verleend tot het opstellen van onderhavig wijzigingsplan 'Abdijweg 10 te Valkenswaard'.

De locatie Abdijweg 10 te Valkenswaard is door opdrachtgever aangekocht met het oogmerk de locatie te ontwikkelen naar een hippische accommodatie. De locatie kent thans een agrarische bestemming met voor een gedeelte een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning.

Voor de locatie is reeds een concreet bouwplan opgesteld. Het bouwplan, getekend door van Santvoort architecten, is aan de gemeente Valkenswaard gepresenteerd. Voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op dit concrete bouwplan. De Welstandscommissie heeft het plan getoetst en per brief van 8 maart 2016 aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

## 1.2 Doel

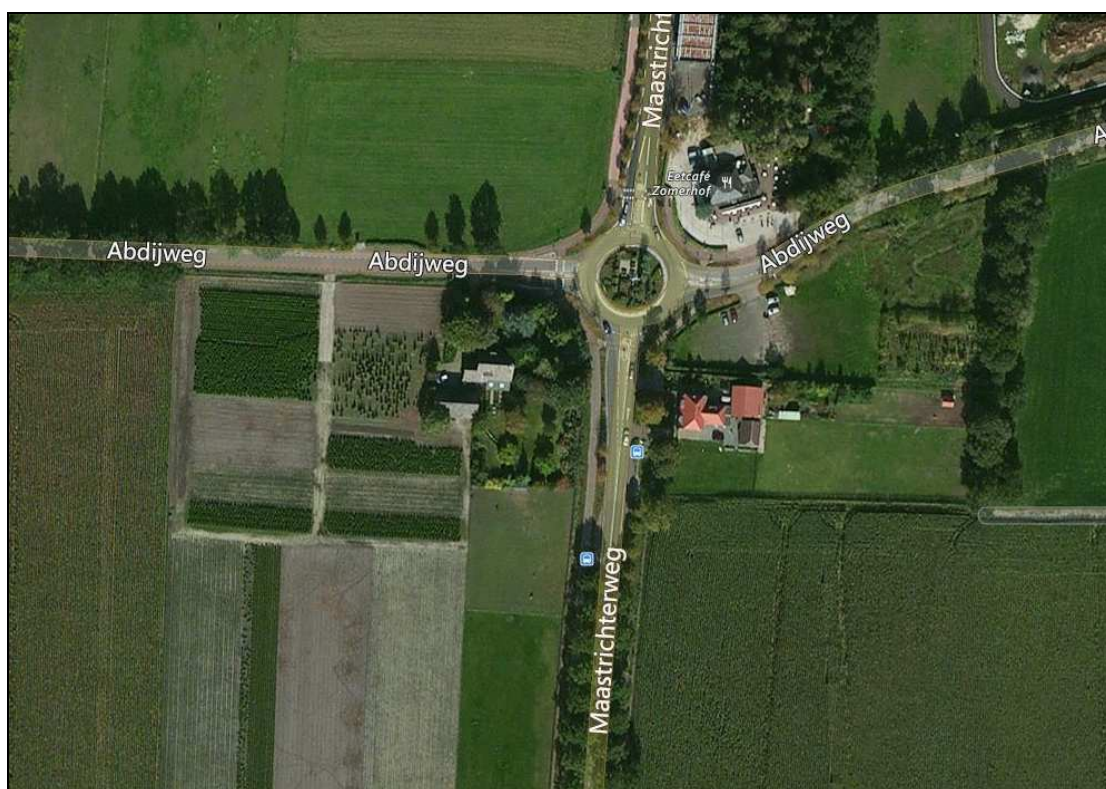
Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 20 mei 2015. De omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een overig agrarisch bedrijf voor een hippische accommodatie op het plangebied is niet rechtstreeks mogelijk op basis van dit bestemmingsplan. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 3.6.4.) ten behoeve van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Een vergroting van het bouwvlak is toegestaan met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.5.1. In voorliggend wijzigingsplan wordt gemotiveerd dat aan de voorwaarden voor de wijziging van de bestemming wordt voldaan. Met de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan wordt een bouwvlak van 1,5 hectare gerealiseerd afgestemd op het concrete bouwplan waarvoor welstandshalve goedkeuring is verleend. De bebouwing (woonhuis en bedrijfsgebouwen) alsmede de erfverharding, een stapmolen, paardenbak, springweide en een longecirkel worden binnen dit bouwvlak gesitueerd. Een aantal voorzieningen zoals paddocks en een deel van de galoppeerbaan worden buiten het bouwvlak gerealiseerd. De landschappelijke inpassing wordt voor een belangrijk deel eveneens buiten het bouwvlak gesitueerd. De initiatiefnemer zal in een latere fase een omgevingsvergunning aanvragen voor een binnenplanse afwijking om toestemming te verkrijgen voor twee groomverblijven.

## 1.3 Leeswijzer

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het vigerende beleid. Hoofdstuk 5 beschrijft de relevante ruimtelijke- en milieuaspecten. In hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

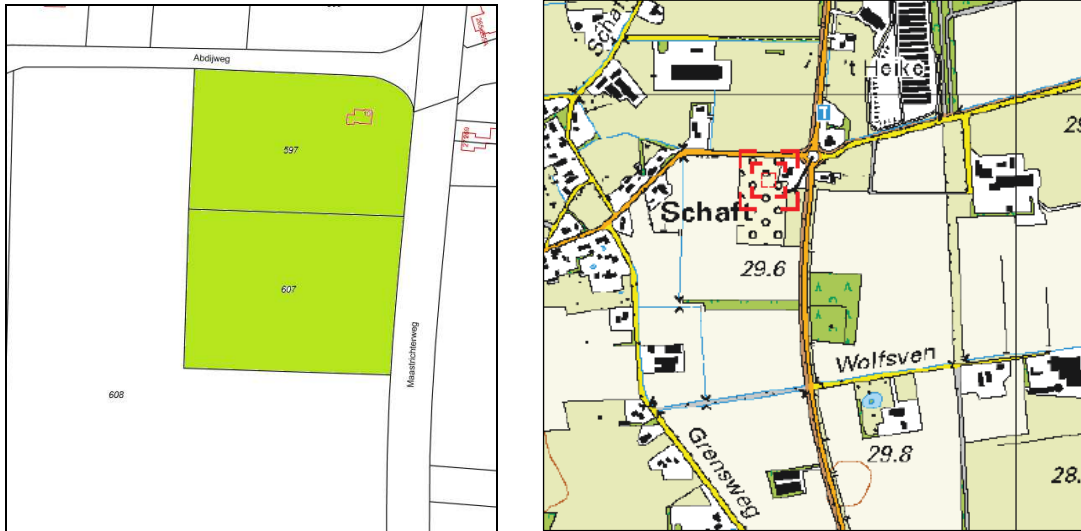
## 2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied aan de Abdijweg is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard. Het buitengebied van Valkenswaard bestaat voor een groot deel uit heide- en bosgebieden. Het landschap is gevormd door de van zuid naar noord lopende beekdalen en de nederzettingen op de beekdalflanken. Rondom de oude kernen zijn de historische akkerbouwstructuren met hagen en houtsingels nog herkenbaar. De jonge heideontginningen kenmerken zich door grootschalige structuren met rechte wegen, lanen en rechtlijnige beplantingen op de kavelgrenzen. Het plangebied is gelegen op een overgang van oude akkers naar een jonge heideontginning. De locatie Abdijweg 10 is thans bebouwd met een bedrijfswoning en enkele bijgebouwen. De locatie is voor het overige in gebruik als boomkwekerij. Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie op de locatie Abdijweg 10.



Figuur 1: Luchtfoto locatie Abdijweg 10 (Bron: Bing Maps).

Het plangebied betreft een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als Borkel en Schaft, sectie E, nummer 597 en een gedeelte van het perceel Borkel en Schaft sectie E, nummer 607. De percelen hebben een totale oppervlakte van 2.51.45 ha.. Het plangebied, zijnde het gedeelte waar de wijzigingsbevoegdheid op wordt toegepast kent een oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>. Navolgend figuur geeft de kadastrale percelen weer. De exacte begrenzing van het bouwvlak is in een verbeelding weergegeven.



Figuur 2: Kadastraal perceel Borkel en Schaft E 597 en E 607

De omgeving van het plangebied aan de Abdijweg laat zich vooral kenmerken door een lage bebouwingsdichtheid. Aan de rotonde van de Abdijweg en de Maastrichterweg is een verdichting van de bebouwing aanwezig. Hier is een horecaonderneming, een benzinestation alsmede een tweetal woonbestemmingen gelegen. Ten westen van het plangebied op een afstand van ca. 200 meter ligt een uitloper van de kern Schaft met voornamelijk burgerwoonbestemmingen. Aan de Maastrichterweg liggen verspreid grotere bouwvolumes (landbouwbedrijven en paardenhouderijbedrijven). De beoogde ontwikkeling sluit aan op deze agrarische bebouwing.

## 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 3.1 Inleiding

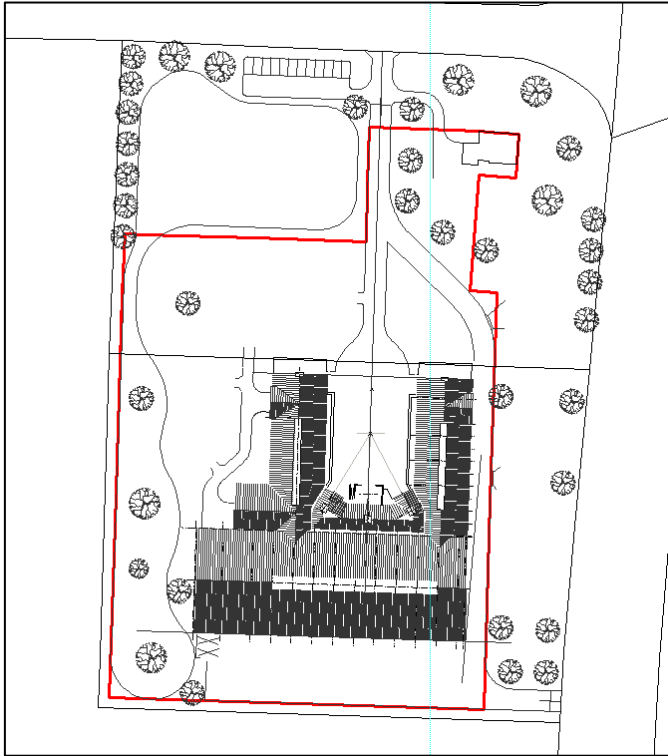
In de toekomstige situatie zal op de locatie Abdijweg 10 een hippische accommodatie op een bouwkvavel van 15.000 m<sup>2</sup> gevestigd zijn. De hippische accommodatie, waarvoor reeds een concreet bouwplan aanwezig is, bestaat uit een bedrijfsgebouw met een binnenbak, 33 paardenboxen, opslagruimte voor voer en materialen, wasplaatsen, een foyer en een kantoor. Aan de voorzijde van het gebouw worden 2 studio's gerealiseerd ten behoeve van groomverblijf. De bebouwing en de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen is binnen het te realiseren bouwvlak ingepast. Binnen het bouwvlak is tevens ruimte voor een stapmolen, een longecirkel, buitenbak, erfinritten erfverharding en parkeervoorzieningen. Aansluitend op het bouwvlak wordt een springweide, 4 paddocks en een galoppeerbaan gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met bommenrijen en hagen. Op de locatie worden de paarden opgefokt, getraind en opgeleid tot spring- en dressuurpaarden.

Voor wat betreft de keuze van het huisvestingssysteem zal worden gekozen voor een luxe huisvesting systeem in één gebouw. Het bouwplan kent reeds een welstandshalve goedkeuring. Initiatiefnemer wil de paarden fokken en africhten voor een hoog marktsegment in binnen en buitenland. De locatie en de gebouwen zullen dan ook een overeenkomstige uitstraling verkrijgen.

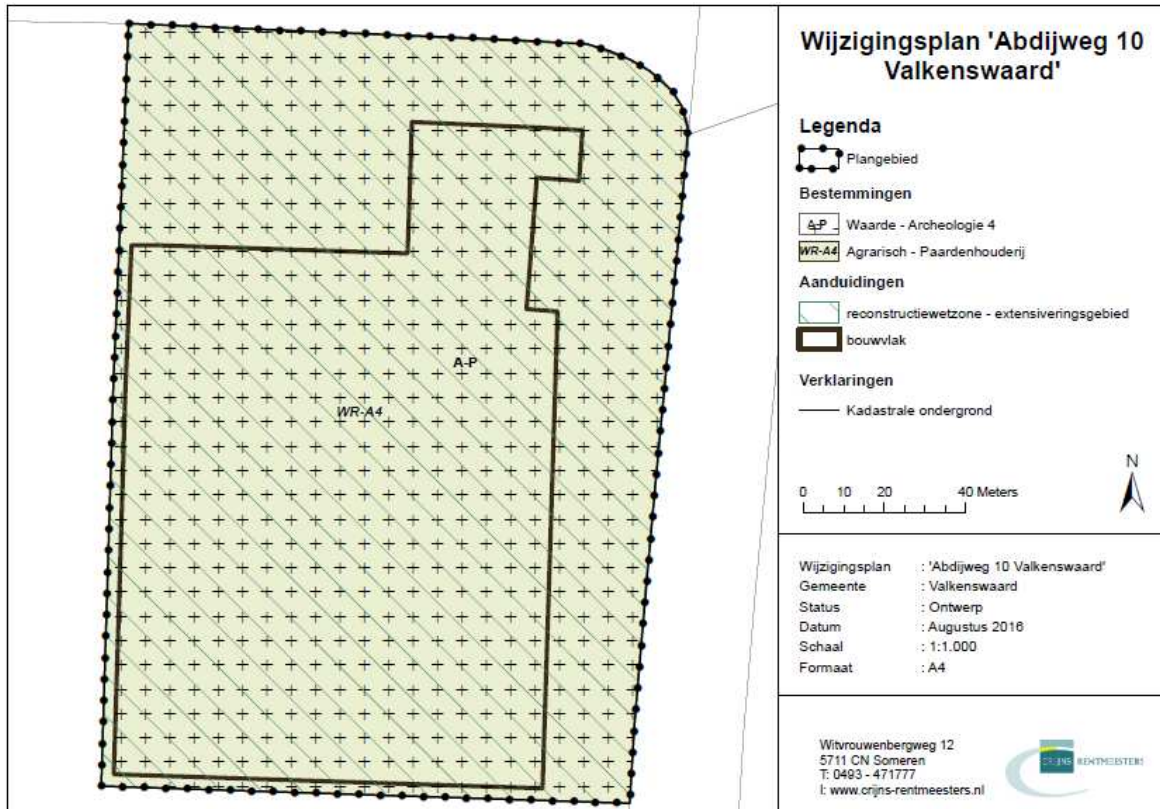
### 3.2 Inrichting projectlocatie

De gemeente Valkenswaard heeft aangegeven mee te willen werken aan de wijziging van de bestemming. Navolgend figuur 3 geeft een impressie van de beoogde bebouwing op de locatie Abdijweg 10 weer, waarbij de grens van het bouwvlak van 1,5 hectare met een rode lijn is aangeduid. Het beoogde bouwvlak is aangegeven in figuur 4 en op de verbeelding die als bijlage bij dit wijzigingsplan is gevoegd.





Figuur 3: Bouwplan voor planlocatie met rood omlijnd het bouwvlak



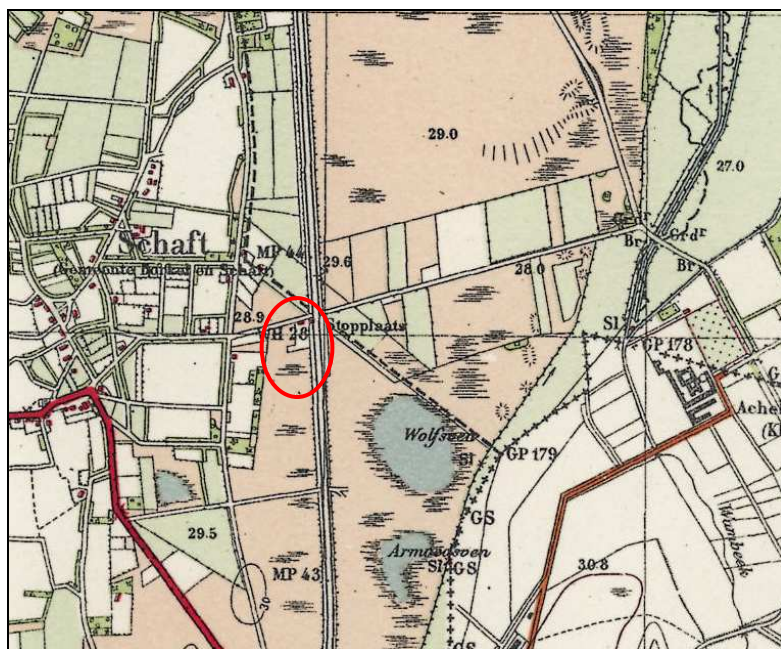
Figuur 4: Verbeelding met daarop aangegeven het beoogde bouwvlak

In het kader van de ontwikkeling zal tevens een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 3.4.

Het realiseren van een paardenhouderij aan de Abdijweg 10 te Valkenswaard is ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving van het plangebied. Het bedrijf wordt opgericht op een bestaande agrarische locatie. In de directe omgeving voert agrarische bebouwing waaronder bebouwing voor paardenhouderij de boventoon. Aan de Maastrichterweg en de directe omgeving is thans reeds een concentratie van hippische bedrijven aanwezig. Een nieuwe paardenhouderij is passend binnen deze structuur. Het gemeentelijke beleid biedt ook nadrukkelijk ruimte voor de ontwikkeling van grootschalige paardenhouderijaccommodaties aan de Maastrichterweg mits landschappelijk ingepast.

### 3.3 Stedenbouwkundige aspecten

De vestiging van de hippische accommodatie dient te passen in de schaal van het landschap en bij de aanwezige bebouwing in de omgeving. De Maastrichterweg vormt een verbindingsweg van Valkenswaard via Genk naar Maastricht. De weg doorsnijdt de jonge heideontginningen van de Brugsche heide, de Opperheide en de Schaftsche heide. Ter plaatse van de planlocatie raakt de weg de oude akkers van Schaft. De jonge ontginningen kenmerken zich door een regelmatige blokverkaveling met rechte wegen en grote agrarische bedrijven met (al dan niet) door houtsingels omzoomde erven. Tussen de aanhechting van de Schafterdijk en de Abdijweg raakt de Maastrichterweg nagenoeg een oude ontginningsstructuur, de oude akkergronden rondom Schaft. Hier zijn oudere ontginningen gelegen met een meer kleinschalige structuur met thans nog zichtbare restanten van hagen en houtsingels. De planlocatie maakt echter onderdeel uit van het jonge heideontginningslandschap. Op onderstaande historische topografisch kaart (circa 1930) is te zien dat de locatie en de directe omgeving nog bestond uit niet ontgonnen heide.



Figuur 5: Topgrafische kaart ca. 1930 (Bron; [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

De locatie is gelegen aan een rotonde ter plaatse van de kruising van de Maastrichterweg en de Abdijweg. Aan de rotonde is van oudsher een concentratie van bebouwing aanwezig. Het plan sluit hier bij aan.

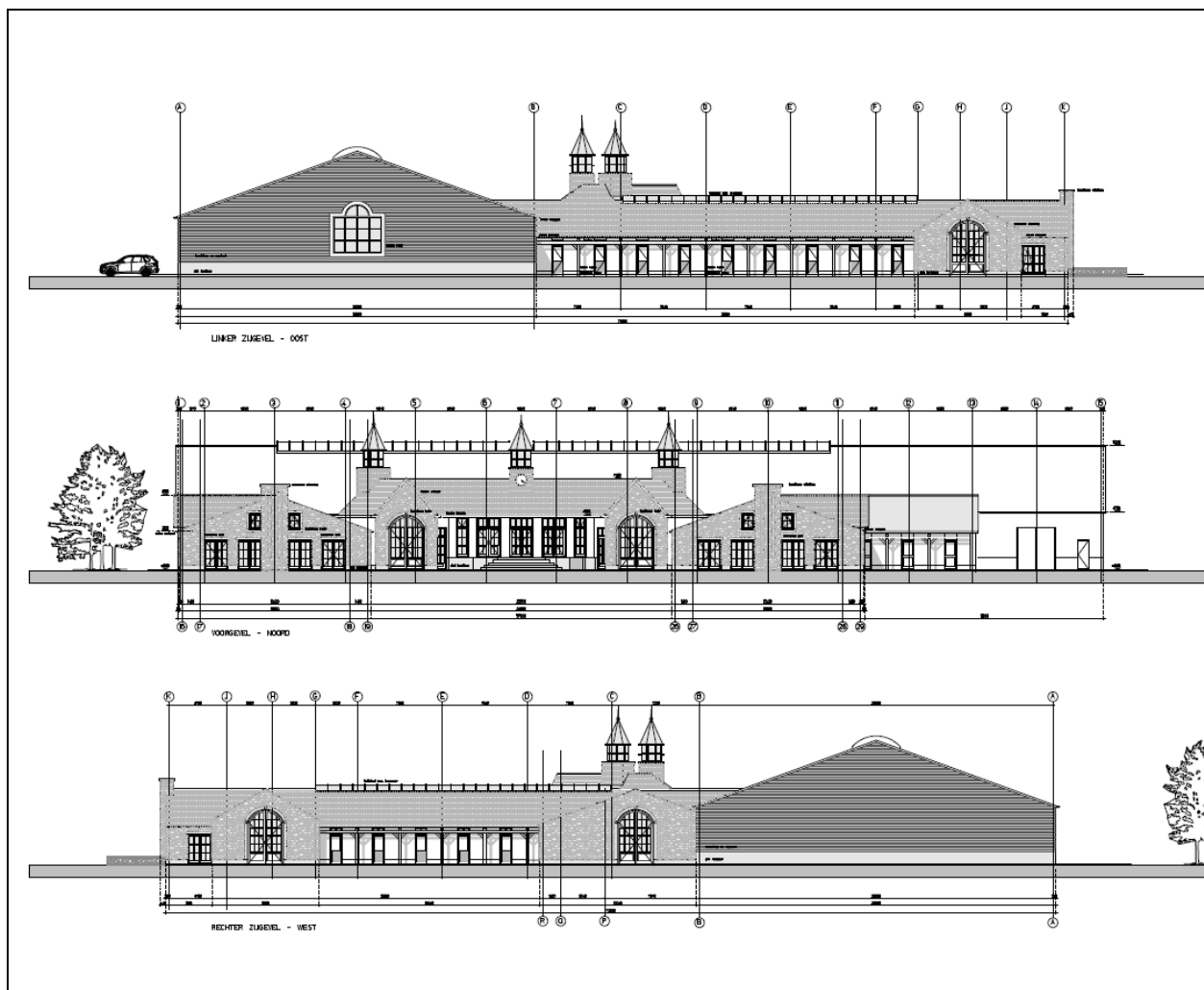


De Maastrichterweg is door de gemeente aangewezen als ontwikkelingsas voor grootschalige (recreatieve) ontwikkelingen. Bij de inpassing hiervan dient te worden aangesloten bij de kenmerken van het gebied. De Maastrichterweg is in de structuurvisie Valkenswaard aangewezen als ontwikkelingsas voor grootschalige (recreatieve) ondernemingen. Door hier ruimte te bieden voor zulke ontwikkelingen, in een landschap dat het kan hebben om wat grootschaliger elementen op te nemen, kunnen kleinschaligere of gevoeliger gebieden worden ontzien. Bij de inpassing van de nieuwe voorzieningen wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied (oriëntatie, plaats van de gebouwen en ontsluiting gericht op de Maastrichterweg, orthogonale opzet van het gebied en de hoofdrichting haaks op of parallel met de weg, geen uitstraling (visueel, drukte) naar het ommeland. De ontwikkeling dient daarnaast een substantiële bijdrage te leveren aan het landschappelijk raamwerk ter plekken zodat een en ander duurzaam ruimtelijk wordt ingepast. Ook de kwaliteit van eventuele bebouwing verdient aandacht (Bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Valkenswaard).

De nieuwe bebouwing zal qua beeldkwaliteit passend zijn binnen de omgeving en aansluiten bij de bestaande paardenhouderijcomplexen aan de Maastrichterweg en omgeving. Het bouwplan voor de locatie is inmiddels door de Welstandscommissie goedgekeurd. Het plan omvat een paardenhouderij in het luxe segment. De opzet is monumentaal met een toegangspoort en oprijlaan in de as van het hoofdgebouw. De architectuur verwijst naar de klassieke Amerikaanse stijl, met een combinatie van natuursteen en hout.

De opzet van het hoofdgebouw is symmetrisch, met centraal geplaatst het foyer gebouw, dat op een voetstuk is geplaatst. Twee vleugels met daarin de paardenverblijven flankeren dit volume, waarbij de entreepoorten diagonaal geplaatst zijn om de hoefijzervorm van het geheel te benadrukken. Drie identieke torentjes bekronen dit ensemble. Op de kop van de 2 vleugels, als front naar de entree, zijn 2 gastenverblijven gesitueerd met markante schoorstenen. De rijhal bevindt zich aan de zuidzijde, dwars op de foyer. Het volume is eenvoudig van opzet met een houten gevelbekleding en omlijste raamopeningen. Het bestaande woonhuis blijft gehandhaafd en bevindt zich op de noordoosthoek van het perceel.

Navolgende figuur geeft een indicatie van de beoogde bebouwing ter plaatse van het plangebied aan Abdijweg 10 te Valkenswaard weer.



Figuur 6: Impressie beoogde bedrijfsbebouwing op de locatie

De erfvoorzieningen zoals omheiningen en een paardenbak zullen voldoen aan de regels zoals opgenomen in het Bestemmingsplan en aan de Regeling schuilhutten en Paardenbakken van de gemeente Valkenswaard. Tevens wordt een groomverblijf ingepast volgens de hiervoor in het bestemmingsplan opgenomen regeling.

### 3.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Valkenswaard in een jong heideontginningslandschap. De locatie is gelegen aan de Maastrichterweg. Deze weg vormt een lange nagenoeg rechte lijn die de jonge heideontginningsgebieden ten zuiden van Valkenswaard doorsnijdt. De rationeel en grootschalig verkavelde heideontginningsgebieden vormen een open landschap dat wordt gestructureerd door wegbeplantingen en beplantingen rondom de vaak grootschalige agrarisch erven.

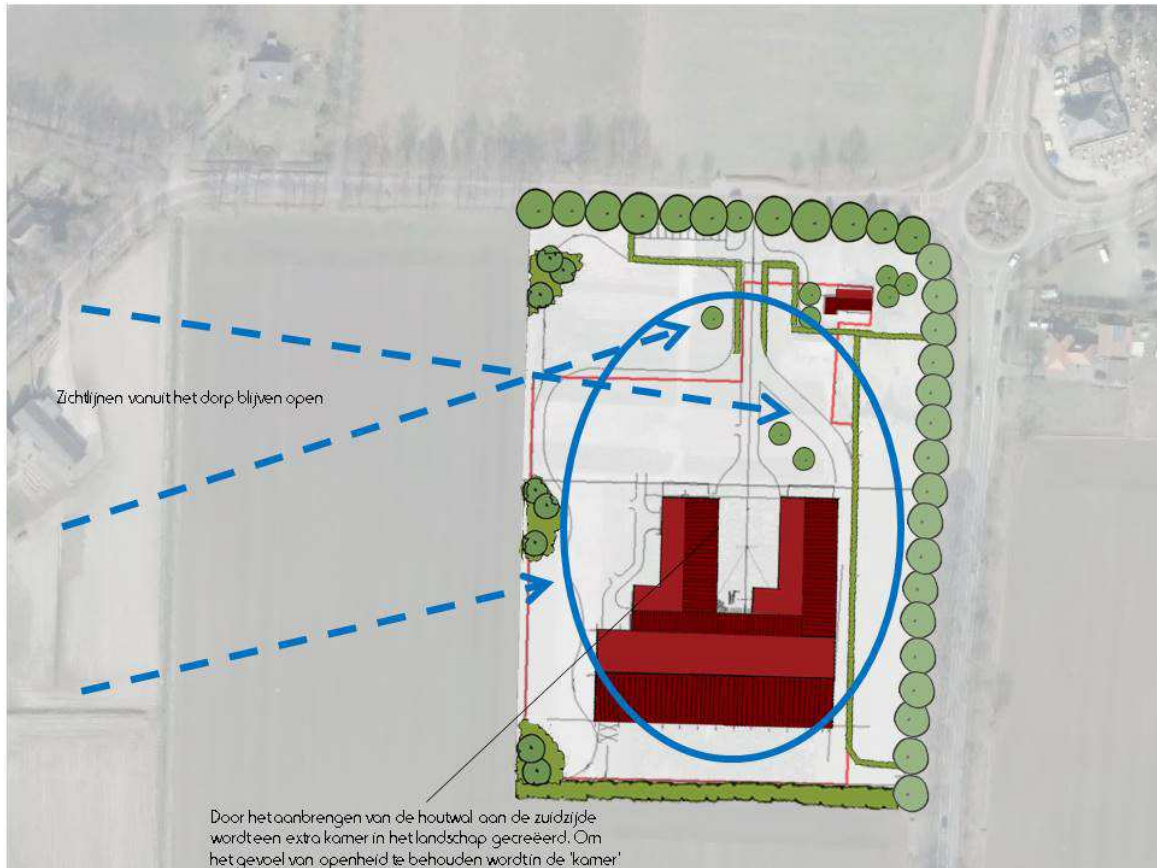
De beplanting langs de wegen bestaat voornamelijk uit Zomereiken, Amerikaanse eiken en op enkele plaatsen Ruwe berk of Hollandse Linde. De erfbeplantingen rondom de agrarische bebouwing bestaan (indien aanwezig) voornamelijk uit gemengd bosplantsoen voor zandgronden. Als boomvormers domineren Zomereik, Ruwe berk en Hollandse linde. In de struiklaag komt vaak vlier, vuilboom, hazelaar, sleedoorn, veldesdoorn, hondsroos, gelderse roos, meidoorn en

kardinaalsmuts voor. De wegbeplanting langs de Maastrichterweg bestaat uit Zomereiken en ter plaatse van de rotonde met de Abdijweg uit Hollandse Linde.

Het plangebied is thans in gebruik als woning met tuin en voor de boomteelt. De woning is ingepast met een forse beplanting van opgaande sierbomen en sierheesters.

Onderdeel van de ontwikkeling is de aanleg van een deels omkaderende landschappelijke beplanting. Op de locatie Abdijweg 10 zal dan ook worden geïnvesteerd in de aanplant van bomenrijen en hagen en de aanplant van solitaire bomen en boomgroepen. De verschillende functies worden van elkaar afgescheiden door houten hekwerken deels voorzien van hagen. De omvang van de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de vereisten van de Landschapsinvesteringsregeling. In paragraaf 4.2.3.3. is de landschappelijke inpassing gekwantificeerd.

Rekening houdend met de richtlijnen vanuit de gemeente zoals o.a. aangegeven in het landschapsontwikkelingsplan is een 'Stedenbouwkundig plan & landschappelijk inpassingsplan Abdijweg 10 Valkenswaard' voor het plangebied opgesteld door GAP Groen Advies & Planvorming en van Santvoort advies d.d. 20-12-2016. Het Stedenbouwkundig plan & landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. In het plan is aangegeven dat het paardencomplex wordt ingebed in een nieuwe eigen landschapskamer met enerzijds behoud van openheid en anderzijds de omzoming van laanstructuren en de gewenste robuuste houtwallen. De ontmoeting tussen gebouw en landschap heeft hierbij extra aandacht gekregen. De bebouwing is niet weggemoffeld achter het groen, dit komt immers niet ten goede aan de openheid. Rondom het complex is een afwisselende beplanting met gesloten plukken groen en open zichtlijnen welke wisselen van afstand en hoogte. De nieuwe inrichting is onderstaand verbeeld. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage. De rapportage 'stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsplan van de Abdijweg 10' dient ter inspiratie voor een landschappelijke inpassing. In een anterieure overeenkomst wordt de kwaliteitsverbetering verder uitgewerkt waarbij het uitgangspunt is dat 20% van de meerwaarde van het perceel gestort wordt in het gemeentelijke fonds. Het bedrag zal vervolgens door de gemeente geïnvesteerd worden in de omgeving van het plangebied. De kosten die nodig zijn voor een de realisatie van de houtwal worden op de fondsbijdrage in mindering gebracht.



Figuur 7: Beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling Abdijweg 10 Valkenswaard





Figuur 8: sfeerimpressie landschappelijke inpassing

### 3.5 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie is er een boomkwekerij gevestigd op de locatie en wordt er gewoond in de bedrijfswoning. Het aantal verkeersbewegingen is thans dan ook beperkt. De vestiging van het paardenhouderijbedrijf zal een toename van de verkeersbewegingen betekenen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is ondermeer gebruik gemaakt van de kentallen gemotoriseerd verkeer van het CROW. Voor recreatieve paardenhouderijen/maneges bedraagt de verkeersgeneratie in het buitengebied 4 verkeersbewegingen per paardenbox. Dit zou voor het te vestigen bedrijf met 33 paardenboxen in totaal 132 bewegingen betekenen.

Alle verkeersbewegingen vinden plaats over de Maastrichterweg en een deel 50% tevens over de Abdijweg. De Maastrichterweg is een bovenregionale verbindingsweg. In het gemeentelijke Mobiliteitsplan is aangegeven dat deze weg in de huidige situatie 6324 mvt/etm. verwerkt. Voor



2030 is een grenswaarde van 15.000 mvt/etm. aangegeven. Deze weg heeft nu en in de toekomst dan ook meer dan voldoende capaciteit om de nieuw te genereren verkeersstromen op te kunnen vangen. De Abdijweg is te bestempelen als een erftoegangsweg. Voor een dergelijke weg geldt op grond van het gemeentelijke Mobiliteitsplan een maximum van 2000 mvt/etm. in 2030. In de huidige situatie is er sprake van een verkeersbelasting van 1678 mvt/etm. Een toevoeging van 66 mvt/etm. Is daarmee dan ook aanvaardbaar. De bestaande infrastructuur biedt daarmee voldoende capaciteit voor de toename van de verkeersbewegingen op de planlocatie.

Voor de medewerkers (maximaal 4 personen) en de bezoekers zijn in totaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Dit aantal correspondeert met de normstelling uit het CROW voor een manege met 33 paardenboxen. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een halfverharding bijvoorbeeld grastegels. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om eventueel extra parkeervoorzieningen te realiseren. De bedrijfswoning heeft 2 parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van de bewoners.

## 4. BELEID

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### 4.2 Provinciaal en regionaal beleid

#### 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplu-nota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De

kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

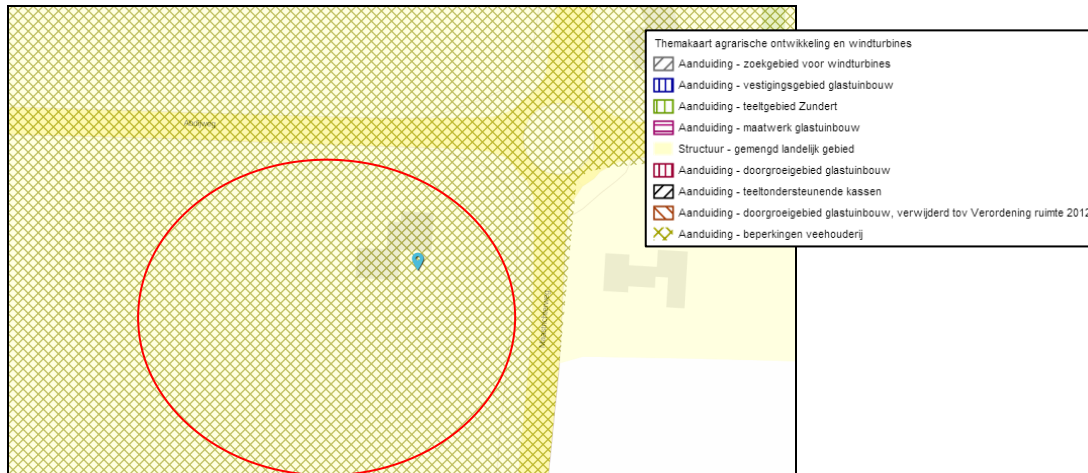
## **4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (per 15-7-2015)**

### **4.2.2.1 Inleiding**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

#### 4.2.2.2 Aanduiding projectlocatie in Verordening ruimte

Het plangebied aan de Abdijweg 10 te Valkenswaard kent in de Verordening ruimte enkel twee aanduidingen op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'. Het betreft de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'.

Het gemengd landelijk gebied is een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De Verordening ruimte stelt algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3) en stelt specifieke regels voor de omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf waaronder een paardenhouderij (artikel 7.6) in het gemengd landelijk gebied. In de volgende paragraaf worden deze regels voor onderhavig initiatief getoetst. De aanduiding 'beperkingen veehouderij' heeft betrekking op de diercategorieën runderen, varkens, schapen, pluimvee, konijnen en pelsdieren. Deze aanduiding heeft dan ook geen betrekking op de paardenhouderij.

#### 4.2.2.3 Regels Verordening ruimte

##### 4.2.2.3.1 Artikel 3: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

##### Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De ontwikkeling van het hippische accommodatie vindt plaats op een vigerende agrarisch locatie met bestaande bebouwing. De beoogde omschakeling aan Abdijweg 10 voldoet dan ook aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

##### Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse of elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht.

De gemeente Valkenswaard heeft specifiek beleid ontwikkeld voor de toepassing van de landschapsinvesteringsregeling. De gemeente opteert voor een maatwerk benadering op grond van getaxeerde waarden waarbij voor elke specifieke ontwikkeling een passende oplossing wordt gevonden die aansluit bij de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan. In onderstaande berekening is dit uitgewerkt. De onderliggende taxaties zijn aan de gemeente aangereikt.

Ter plaatse van het plangebied aan de Abdijweg 10 te Valkenswaard wordt een overig agrarisch bedrijf (paardenhouderij) gerealiseerd op een bouwperceel met een oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup>. In de vigerende situatie is een agrarisch bouwvlak van 5.000 m<sup>2</sup> op de locatie aanwezig. Voor de uitbreiding van het bouwvlak is dan ook een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. 20% van de meerwaarde van het perceel zal worden gestort in een gemeentelijk fonds. Initiatiefnemers hebben met de gemeente afgesproken dat de kosten van een aan te leggen houtwal in mindering wordt gebracht op de fondsbijdrage. Het fondsbedrag wordt door de gemeente ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbetering in de omgeving van de Abdijweg 10. Hiermee wordt een kwaliteitsverbetering in de directe omgeving zichtbaar.

De rapportage 'stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsplan van de Abdijweg 10' enkel als inspiratie dient en geen verplichting is.

#### **4.2.2.3.2 Artikel 7: Gemengd landelijk gebied**

Artikel 7 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgend wordt nader ingegaan op de regels voor de omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf. In de Verordening ruimte (artikel 1.61) wordt paardenhouderij immers onder een overig agrarisch bedrijf geschaard.

Artikel 7.6 van de Verordening ruimte stelt regels voor overige agrarische bedrijven. In dit artikel is aangegeven dat:



1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15.

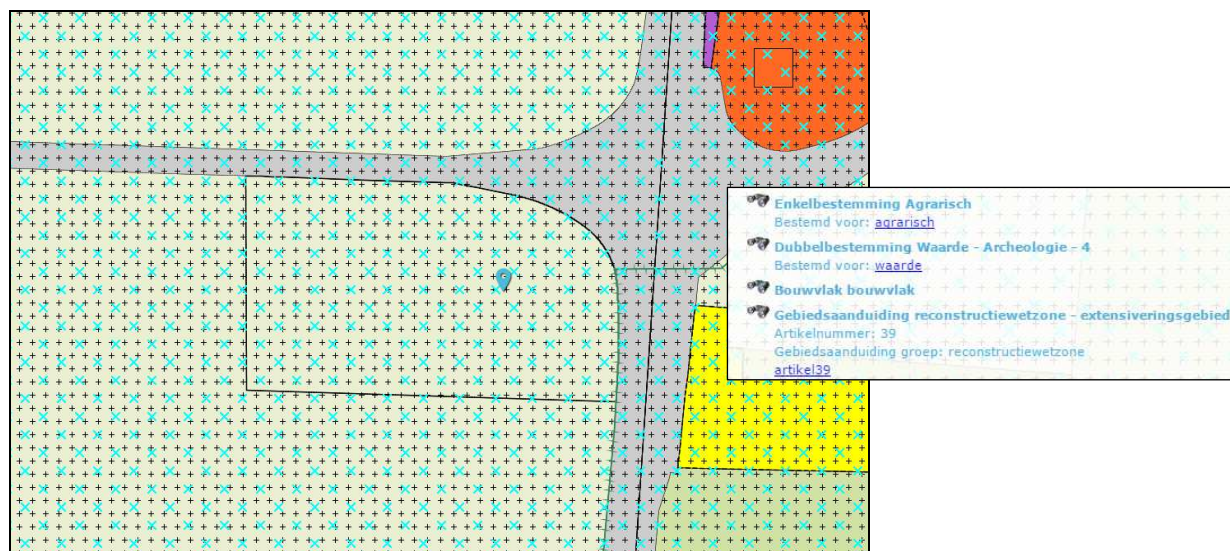
De beoogde ontwikkeling betreft een omschakeling van een teeltbedrijf naar een overig agrarisch bedrijf. Het beoogde bouwvlak kent een oppervlakte van 1,5 ha.. De ontwikkeling is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering omdat het huidige bedrijf (een boomkwekerij met 2,5 ha. grond) qua omvang niet levensvatbaar meer is. De omschakeling naar een paardenhouderij, waar paarden worden gefokt en afgericht, is passend op deze locatie. Het plangebied ligt aan de Maastrichterweg in de directe nabijheid van andere paardenhouderijbedrijven. Het complex van paardenhouderijbedrijven versterkt elkaar en draagt bij aan een sterke plattelandseconomie.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels uit de Verordening ruimte 2014.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 20 mei 2015. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart ter plaatse van het plangebied Abdijweg 10 weer.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In het bestemmingsplan is het plangebied Abdijweg 10 bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Ter plaatse is een bouwvlak aangeduid ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
  2. 'specifieke vorm van agrarisch - nertsensheds' tevens een nertsenfokkerij;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding;
- c. boomkwekerijen, met uitzondering van de gebieden welke nader zijn aangeduid met 'Openheid';
- d. agrarisch natuurbeheer;
 

met de daarbij behorende:

  1. groenvoorzieningen;
  2. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
  3. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;

Een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' is mogelijk gemaakt in artikel 3.6.4. van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 3.6.4. stelt hiervoor de volgende regels:

*Artikel 3.6.4 Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar Agrarisch - Paardenhouderij*

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Agrarisch - Paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:*

- *de oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;*
- *de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;*
- *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- *de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- *dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;*
- *dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;*
- *verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;*
- *dat het wijzigingsplan landschappelijk inpasbaar is.*

De regels worden onderstaand getoetst:

***De oorspronkelijke agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;***

*Op de planlocatie is thans een boomkwekerij gevestigd. Het bedrijf is te klein van omvang om als boomkwekerij zelfstandig te kunnen functioneren. Het boomkwekerijbedrijf wordt dan ook volledig beëindigd zodra het agrarisch bouwvlak is omgezet in een paardenhouderij.*

***De vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;***

*De Nederlandse paardenhouderij kent een totale omzet van 1,5 miljard euro per jaar (bron CBS). Nederland kent internationaal de beste ruiters en menners. Ook de Nederlandse paarden zijn internationaal gewild en worden op grote schaal geëxporteerd. Vele tienduizenden mensen verdienen in de paardensport hun salaris. Paardensport is daarmee een economische motor van belang. Valkenswaard en dan specifiek de omgeving van de Maastrichterweg neemt een bijzondere positie in de Nederlandse paardensport. Aan de*

Maastrichterweg zijn thans reeds een aantal vooraanstaande paardenhouderijbedrijven gevestigd. Een van de belangrijkste internationale concoursen van Nederland vindt jaarlijks aan deze weg plaats. Het complex van paardenhouderijbedrijven met de toeleverende bedrijven versterkt elkaar en draagt bij aan een sterke plattelandseconomie ter plaatse.

**Overtollige bebouwing wordt gesloopt;**

Op de locatie is sinds 1985 een boomkwekerij gevestigd. Naast de bedrijfswoning is een bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Dit gebouw blijft gehandhaafd in de nieuwe planopzet als bijgebouw bij de bedrijfswoning. Van overtollige bebouwing is dan ook geen sprake.

**De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;**

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele burgerwoonbestemmingen, een horecabestemming en paardenhouderijbedrijven gelegen. Het bouwvlak voor de paardenhouderij bevindt zich op voldoende afstand van de omliggende functies waarmee het woon- en leefklimaat voor deze functies voldoet aan de hiervoor gestelde normen. Voor de omliggende paardenhouderijbedrijven geldt dat de nieuw te vestigen paardenhouderij bijdraagt aan een versterking van het totale paardenhouderijcomplex en daarmee juist een meerwaarde voor de omliggende bedrijven zal betekenen. De belangen van de eigenaren, gebruikers en betrokkenen worden dan ook niet geschaad.

**Dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;**

In paragraaf 5 is aangetoond dat de omzetting naar een paardenhouderij op deze locatie aanvaardbaar is vanuit milieutechnisch oogpunt.

**Dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;**

Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst sluiten. In deze anterieure overeenkomst zal tevens zeker gesteld worden dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De initiatiefnemer is zich verder van bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de omgevingsvergunning, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die als gevolg van de wijziging optreedt.

**Verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;**

Door de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten met de gemeente waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de plankosten waaronder de eventuele planschade voor rekening neemt.

**Dat het wijzigingsplan landschappelijk inpasbaar is.**

In paragraaf 4.2 is de landschappelijke inpassing uitgewerkt. Hierbij zijn de uitgangspunten van het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Een vergroting van het bouwvlak is mogelijk gemaakt in artikel 4.5.1 van het vigerende bestemmingsplan. Artikel 4.5.1 stelt hiervoor de volgende regels:

**Artikel 4.5.1 Ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwvlak;**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;
- c. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- g. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- i. advies is verkregen van de agrarisch deskundige.

De regels worden onderstaand getoetst:

**De vergroting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering;**

Voor een moderne, volwaardige en duurzame hippische accommodatie voor het opfokken en trainen van spring- en dressuurpaarden is een bedrijfsgebouw met binnenbak, paardenboxen, opslagruimte voor voer en materialen en bijbehorende voorzieningen benodigd. Tevens is een buitenbak, stapmolen en Inogeercirkel benodigd. Om al deze voorzieningen op een hoogwaardige en ruimtelijk aanvaardbare manier te kunnen realiseren is een bouwvlak van 1,5 ha. vereist.

**Het bouwvlak is, na wijziging niet groter dan 1,5 ha;**

Het bouwvlak is na wijziging exact 1,5 ha..

**Landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;**

Op de locatie is sinds 1985 een boomkwekerij gevestigd. De grond wordt hiervoor intensief bewerkt en regelmatig worden bestrijdingsmiddelen toegepast. Het gebruik van de gronden is daarmee intensief te noemen. Er is dan ook geen geschikt leefgebied voor flora en fauna aanwezig. Tijdens een veldbezoek zijn dan ook geen noemenswaardige ecologische waarden geconstateerd. Het huidige agrarische bouwvlak is niet landschappelijk ingepast. In paragraaf 4.2 is een landschappelijke inpassing uitgewerkt. Hieruit blijkt dat de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse worden versterkt.

**Er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;**

In paragraaf 4.2 is op basis van een landschappelijke analyse aangetoond dat er sprake is van een passende en gebiedseigen landschappelijke inpassing.

**De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;**

In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele burgerwoonbestemmingen, een horecabestemming en paardenhouderijbedrijven gelegen. Het bouwvlak voor de paardenhouderij bevindt zich op voldoende afstand van de omliggende functies waarmee het woon- en leefklimaat voor deze functies voldoet aan de hiervoor gestelde normen. Voor de omliggende paardenhouderijbedrijven geldt dat de nieuw te vestigen paardenhouderij bijdraagt aan een versterking van het totale paardenhouderijcomplex en daarmee juist een

meerwaarde voor de omliggende bedrijven zal betekenen. De belangen van de eigenaren, gebruikers en betrokkenen worden dan ook niet geschaad.

***Dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;***

*In paragraaf 5 is aangetoond dat de omzetting naar een paardenhouderij op deze locatie aanvaardbaar is vanuit milieutechnisch oogpunt.*

***Dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;***

*Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst sluiten. In deze anterieure overeenkomst zal tevens zeker gesteld worden dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De initiatiefnemer is zich verder van bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de omgevingsvergunning, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die als gevolg van de wijziging optreedt.*

***Verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;***

*Door de initiatiefnemer zal een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten met de gemeente waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de plankosten waaronder de eventuele planschade voor rekening neemt.*

***Advies is verkregen van een agrarische deskundige.***

*Onderhavig initiatief betreft een vergroting van het bouwvlak en tevens een omschakeling naar een paardenhouderij op een locatie grenzend aan de Maastrichterweg. In het gemeentelijke beleid is expliciet ruimte geboden aan grootschalige paardenhouderijaccommodaties aan de Maastrichterweg en de directe omgeving. Een toets door een agrarische deskundige wordt hiermee niet noodzakelijk geacht.*

### **4.3.2 Structuurvisie Valkenswaard**

De Wet ruimtelijke ordening verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Valkenswaard op 2 juli 2012 een integrale structuurvisie vastgesteld: de 'Structuurvisie Valkenswaard'. De structuurvisie kent twee doelen, namelijk enerzijds een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (deel A). Anderzijds bevat de structuurvisie een ruimtelijk functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn (deel B). Valkenswaard geeft met een toekomstvisie richting aan de toekomst naar 2030. De wijze hoe daar ruimtelijk invulling aan is gegeven, staat beschreven in de verschillende thema's zoals die volgen uit de toekomstvisie, namelijk bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Er is antwoord gegeven op de volgende drie vragen. - Wat is de huidige situatie? - Wat is onze ambitie? - Wat gaan we daarvoor doen?

In de Structuurvisie Valkenswaard is met betrekking tot nieuwe initiatieven aan de Maastrichterweg het volgende geschreven: "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 we zoveel mogelijk ruimte willen bieden. Om de sector gericht op de paardenhouderijen verder te stimuleren, is het van belang om te sturen op de ontwikkeling. Een integrale visie, die een afweging maakt van de verschillende belangen, kan hieraan bijdragen."

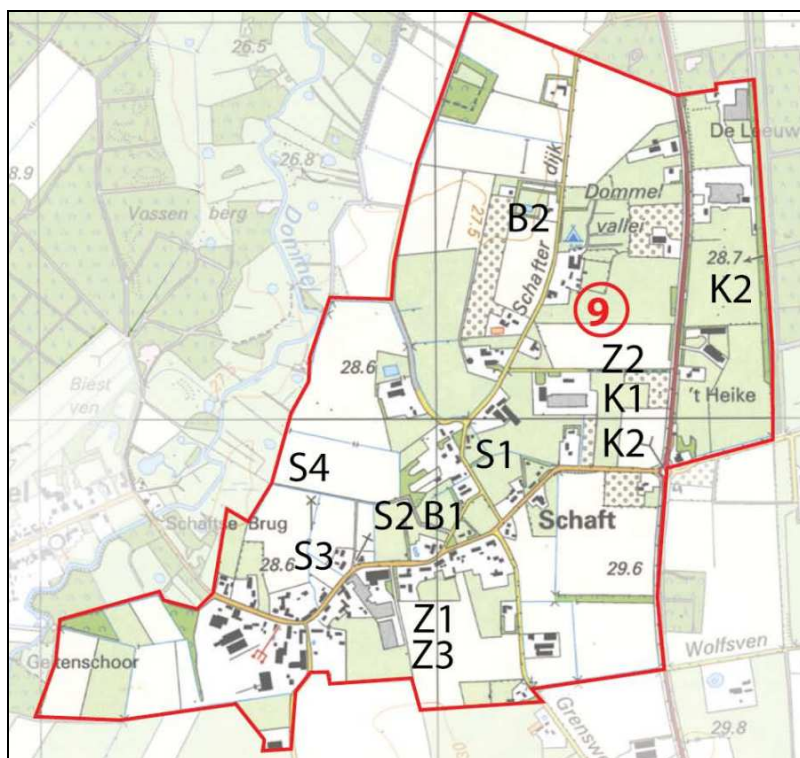


“Als belangrijke randvoorwaarde wordt in de Structuurvisie genoemd dat de ontwikkeling bij moet dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een gezond bedrijf betekent ook dat er ruimte is voor kwalitatieve aandacht van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Hiermee blijft een gebied een vitale en aantrekkelijke uitstraling behouden. Er liggen daarmee veel kansen voor plattelandverbreding. Hierdoor ontstaat er ruimte om te komen tot een breed georiënteerde plattelandseconomie.”

De omschakeling naar een paardenhouderij ter plaatse van de planlocatie is dan ook een passende ontwikkeling op deze locatie grenzend aan de Maastrichterweg. Uitgangspunt is wel dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Een uitgebreide verantwoording voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is opgenomen in paragraaf 4.2 van onderhavig bestemmingsplan.

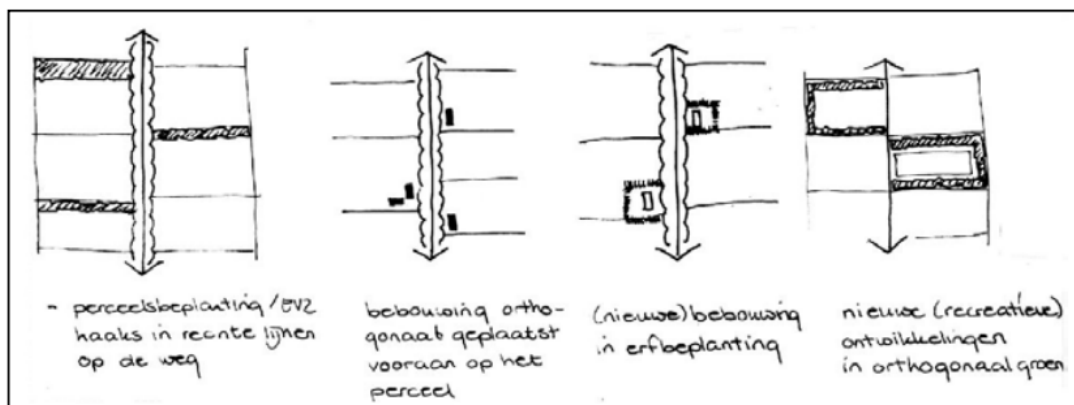
### 3.4.2 Landschapontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020

Om een visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen heeft de gemeente Valkenswaard dit Landschapontwikkelingsplan opgesteld voor de periode 2011 - 2020. Het landschapontwikkelingsplan is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het Bestemmingsplan Buitengebied. Het landschapontwikkelingsplan is geen formeel beleidsdocument, maar vormt een bouwsteen voor het op te stellen bestemmingsplan buitengebied en hier van afgeleide plannen. Het plan bestaat uit een integrale analyse van het landschap, een streefbeeld en een uitvoeringsprogramma. Het doel van het landschapontwikkelingsplan is om bestaande landschappelijke waarden te behouden en te versterken. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 9: 'Omgeving Schaft'. In onderstaande figuur is dit deelgebied weergegeven. De opgave is hier om het waardevolle karakter van het kleinschalige buurtschap en de daaromheen liggende landschappen (beekdal, akkers en jonge ontginningen) te behouden.



Figuur 11: Deelgebied omgeving Schaft

Voor dit deelgebied wordt als zwakte genoemd dat autonome ontwikkelingen tussen Schaft en de Maastrichterweg veelal kaal in het landschap liggen. Dit botst met het kleinschalig karakter van Schaft. De verdere uitbereiding van de paardenhouderij aan de Maastrichterweg wordt als een kans gezien om de landschappelijke structuur te versterken. Onderstaande inrichtingsprincipes zijn specifiek voor de Maastrichterweg uitgewerkt.



Figuur 12: Verkaveling- en beplantingsprincipe voor de Maastrichterweg

In het plan zijn verder de fysieke maatregelen specifiek voor de Maastrichterweg beschreven. Aangegeven is dat hier grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn. Bij de inpassing hiervan dient te worden aangesloten bij de kenmerken van het gebied. De ontwikkeling dient een substantiële bijdrage te leveren aan het landschappelijk raamwerk ter plekken zodat een en ander duurzaam ruimtelijk wordt ingepast. Ook de kwaliteit van eventuele bebouwing verdient aandacht. Het landschapsplan geeft invulling aan een

## **5. RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN**

### **5.1 Archeologie**

#### **5.1.1 Verdrag van Valletta**

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

#### **5.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

#### **5.1.3 Archeologiebeleid gemeente**

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

Navolgend figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied Abdijweg 10 te Valkenswaard.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart Abdijweg 10.

Ter plaatse van het plangebied Abdijweg 10 is sprake van een archeologische verwachting categorie 4: gebied met hoge archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting is. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De locatie kent thans een dubbelbestemming Archeologie 4. De locatie is daarmee planologisch beschermd tegen bodemverstorende activiteiten. Initiatiefnemer zal ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een archeologisch onderzoek overleggen conform de regels van het bestemmingsplan. Vooruitlopend hierop zal voor de vaststelling van het wijzigingsplan een verkennend archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek) worden uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek worden in het vast te stellen wijzigingsplan opgenomen.

## 5.2 Bodem

In verband met de beoogde nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen op de locatie Abdijweg 10 te Valkenswaard is door Lankelma een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Navolgend is de conclusie uit de onderzoeksrapportage d.d. 28 september 2015 opgenomen. Het bodemonderzoek is als bijlage bij dit plan gevoegd.

### Conclusie en aanbevelingen

In het grondwater is onder andere een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. Daar zink

en cadmium in het grondwater en cadmium in de bovengrond de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van cadmium in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt enkel een lichte verhoging aan cadmium aangetoond. De overige stoffen zijn niet verhoogd aangetroffen;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan diverse metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Aan de hand van het totaal aan resultaten kan worden geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van het handhaven van de huidige bestemming dan wel een wijziging hiervan. De gemeente is in het kader van een eventuele omgevingsvergunning het bevoegd gezag.

## 5.3 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of er op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw wordt toegestaan. Deze keuze dient echter op een zorgvuldige manier te worden afgewogen en worden verantwoord.

Voor het fokken en houden van paarden is in het kader van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' een maximale afstand opgenomen van 50 meter voor geur, een afstand van 30 meter voor stof, een afstand van 30 meter voor geluid en een afstand van 0 meter voor gevaar (SBI2008, 143). Binnen een straal van 50 meter vanaf de grens van de bestemming zijn geen gevoelige objecten zoals woningen gelegen. De ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

Voor de vestiging van het paardenhouderijbedrijf is een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist. Ten behoeve van deze melding zal een akoestisch onderzoek industrielawaai overlegd worden.

### 5.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet



voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande bedrijfswoning hoeft dan ook niet getoetst te worden.

In het plan is een tijdelijk verblijf van een of meerdere personen die betrokken zijn bij het bedrijf, opgenomen. Deze studio's worden niet permanent bewoond (maximaal 6 maanden per jaar). Deze woningen zijn op grond van de Wet Geluidshinder niet te beschouwen als geluidsgevoelige objecten en hoeven derhalve niet onderzocht te worden.

## 5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

### *Fijnstof (PM10)*

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Tevens geldt voor fijnstof een maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen. Het gaat hierbij over het maximaal aantal toegestane dagen waarbij de (24-) uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden. De grenswaarde van het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie van 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt 35 overschrijdingsdagen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit is door het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het doel van deze tool is:

- Eenvoudig en snel bepalen of een plan in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- Het beperken van de onderzoekslast bij kleinere projecten;
- Het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de grens voor niet in betekende mate.

Uit de atlas leefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) blijkt dat ter plaatse van het plangebied in 2014 sprake was van een jaargemiddelde concentratie van 21,7  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  daar waar de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  bedraagt. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting in de omgeving beperkt is ondanks de aanwezigheid van een aantal grotere paardenhouderijbedrijven in de directe omgeving van het plangebied. Voor paarden zijn wettelijk geen fijnstof normen vastgesteld. Het aantal maximaal te houden dieren is beperkt. Als gevolg van het plan zelf zijn dan ook slechts beperkte bedrijfsmatige emissies te verwachten. In het kader van de milieuvergunning

Voor de vestiging van het paardenhouderijbedrijf is een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist. Ten behoeve van deze melding zal een onderzoek luchtkwaliteit overlegd worden.

Voor het berekenen van de fijnstof uitstoot door extra verkeer van en naar de inrichting wordt ten behoeve van de ontwikkeling gerekend met een toename van maximaal 132 voertuigbewegingen per dag, waarvan het aandeel vrachtverkeer maximaal 20 procent betreft. Uit onderstaande worst-case berekening op basis van de nibm-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer te beschouwen is als niet in betekenende mate en dat er daarom ook geen nader onderzoek is vereist.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		132
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,49
	PM <sub>10</sub> in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 13: Tabel met worst-case berekening NIBM

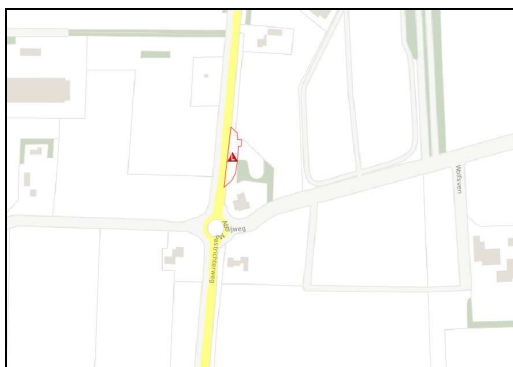
## 5.5 Externe veiligheid

### 5.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

## 5.5.2 Bedrijven in de omgeving

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Op een afstand van 130 meter van de woning Abdijweg 10 bevindt zich een tankstation (Maastrichterweg 263). Hier is een vulpunt en een LPG opslag aanwezig. Onderstaand is deze inrichting weergegeven.



Figuur 14: inrichting met LPG in de nabijheid van het plangebied

Door Agel advies is een 'Toets externe veiligheid voor de ruimtelijke ontwikkeling Abdijweg 10 te Valkenswaard' (d.d. 9 januari 2017) opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat op basis van deze toets voor de externe veiligheid gesteld kan worden dat het plaatsgebonden risico geen beperkingen geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling en dat de ruimtelijke ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Wel dient vanwege de ligging van het plangebied binnen het effectgebied van een explosie (BLEVE) binnen het LPG tankstation aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en de inzet van hulpdiensten.

Ten aanzien van de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en inzet hulpdiensten kan gesteld worden dat er bij een incident het beste inpandig kan worden geschuold. Na de explosie kan het beste gevlucht worden in verband met optreden van secundaire branden. Ontsluitingswegen die leiden in zuidelijke of westelijke richting zijn geschikte vluchtroutes ten aanzien van het incident. De Maastrichterweg en de Abdijweg zijn derhalve geschikte vluchtroutes. Aan de zuidzijde van het plangebied is een tweede ontsluiting gelegen op een afstand van 300 meter van het vulpunt. Deze ontsluiting is goed bruikbaar als vluchtroute naar het zuiden. In de bijlage is de toets externe veiligheid van Ageladvies opgenomen.

## 5.5.3 Transport

### 5.5.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Valkenswaard bevindt zich geen spoortracé. Het plangebied Abdijweg 10 is op een afstand van meer dan 10 kilometer van het spoortracé Eindhoven-Weert en daarmee ruim buiten het invloedgebied van het spoortracé gelegen.

### 5.5.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de N 69. Het plangebied Abdijweg 10 is op een afstand van circa 3.000 meter van deze weg gelegen en daarmee buiten het invloedsgebied van de N69 gelegen.

### 5.5.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Valkenswaard bevindt zich geen waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

### 5.5.3.4 Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben. In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

## 5.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Op basis van de Wgv gelden voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Gemeenten mogen binnen vastgestelde grenzen bij verordening afwijken van de normen uit de Wgv. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of van recreatie.

De gemeente Valkenswaard heeft voor een deel van hun grondgebied in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij, een 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Voor het buitengebied van de gemeente wordt geen aanpassing van de norm voorgesteld en blijft de vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom van toepassing. Op de locatie worden enkel paarden gehouden. Dit zijn dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld en waarvoor derhalve een vaste hindercontour van toepassing is.

De woningen Maastrichterweg 269 en 271 zijn gelegen buiten de bebouwde kom en zijn het dichtst bij het plangebied gelegen. Deze woningen bevinden zich op een afstand van 55 meter van de rand van het agrarische bouwvlak. De dichtstbij gelegen woning binnen de bebouwde kom van Schaft bevindt zich op 220 meter van de rand van het bouwvlak. Aan de vereiste afstanden

op grond van de Wet geurhinder en veehouderij wordt dan ook voldaan. De ontwikkeling is op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het gemeentelijke geurbeleid dan ook geen bezwaar.

## 5.7 Ammoniak

### 5.7.1 Inleiding

De locatie Abdijweg 10 zal plaats bieden aan maximaal 33 paarden. De ammoniakemissie van Abdijweg 10 zal in de beoogde situatie in totaal dan ook maximaal 165 kg per jaar bedragen. Dit is een toename van 165 kg ammoniakemissie per jaar ten opzichte van de huidige situatie. Initiatiefnemer heeft op grond van artikel 8 van de Regeling Programmatische aanpak stikstof een melding ingediend voor het initiatief. De melding is bevestigd en de benodigde depositieruimte is geregistreerd. De meldingsbevestiging is als separate bijlage bij dit wijzigingsplan gesloten.

### 5.7.2 Wet ammoniak en veehouderij

De locatie Abdijweg 10 is niet gelegen binnen een als zeer kwetsbaar aangewezen gebied in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (WAV) of een zone van 250 meter daar omheen. Vanwege de ligging buiten de 250-meter zone WAV-gebied voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de Wet Ammoniak en veehouderij. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied Abdijweg 10 ten opzichte van de als zeer kwetsbaar aangewezen gebieden in het kader van de WAV en de daaromheen gelegen 250 meter zones weer.



Figuur 15: Ligging projectlocatie Abdijweg 10 t.o.v. zeer kwetsbare gebieden WAV



## 5.8 Natuur en ecologie

### 5.8.1 Flora en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

### 5.8.2 Natura 2000

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden.

Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het plangebied is thans in gebruik als bedrijfswoning met tuin en als intensieve boomkwekerij. Binnen het plangebied zijn buiten de bomen in de tuin geen landschapselementen of landschapbomen aanwezig. De bomen in de tuin blijven gehandhaafd. Ook zijn er geen gebouwen aanwezig die gesloopt worden.

De intensieve boomteelt voor coniferen met regelmatige grondbewerking en intensieve onkruidbestrijding biedt geen ruimte voor bijzondere flora en faunawaarden. Voor het initiatief is dan ook geen flora en faunaonderzoek vereist. Voor de toetsing op de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden alsmede de Beschermde Natuurmonumenten blijkt er in nieuwe situatie een beperkte toename van de stikstofdepositie met 165 kg op te treden ten opzichte van de referentiesituatie. Een melding voor deze toename is geaccepteerd waarmee het initiatief op grond van de Programmatische aanpak stikstof uitvoerbaar is. Vanuit dit aspect zijn er daarom geen significant versturende effecten binnen de Natura 2000-gebieden te verwachten. Ook op de overige (a)biotische factoren, zoals verdroging, vernatting, verstoring door licht of geluid e.d. heeft dit initiatief door de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden geen significant versturend effect.

## 5.9 Water

### 5.9.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van

de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding.

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

## **5.9.2 Waterbeleid waterschap de Dommel**

### **5.9.2.1 Inleiding**

De waterbeheerder in de projectlocatie is waterschap De Dommel. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid van het waterschap is verwoord in het 'Waterbeheerplan III 'Krachtig Water', de Keur en de 'Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'.

### **5.9.2.2 Waterbeheerplan III 'Krachtig Water'**

Het Waterbeheerplan III is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in onderhavige wijzigingsplan dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe met water dient te worden omgegaan. Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

#### **Droge voeten**

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde

waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat.

### **Voldoende water**

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwater-aanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

### **Natuurlijk water**

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

### **Schoon water**

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

### **Schone waterbodem**

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen.

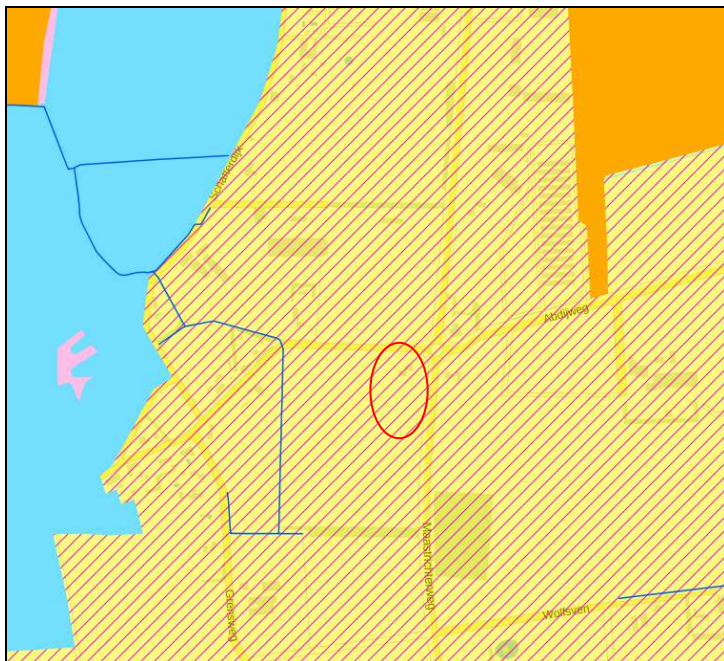
### **Mooi water**

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

### **5.9.2.3 Keur 2015**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied aan de Abdijweg 10 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2016' niet aangewezen als gelegen in attentiegebied of keurbeschermingsgebied. Ter plaatse van de locatie zullen zich dan ook geen problemen voordoen met betrekking tot waterverplaatsingen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de ten opzichte van de nabijgelegen Keur- of attentiegebieden.



Figuur 16: Keurkaart 'Keur Waterschap De Dommel 2016' Abdijweg 10.

#### 5.9.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, een verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied heeft een toename van een verhard oppervlakte van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> en minder dan 10.000 m<sup>2</sup>. Voor de compenserende maatregel bij deze toename is een aparte rekenregel in de keur opgenomen. De rekenregel luidt als volgt; benodigde compensatie(in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening moet verder voldoen aan de volgende eisen:

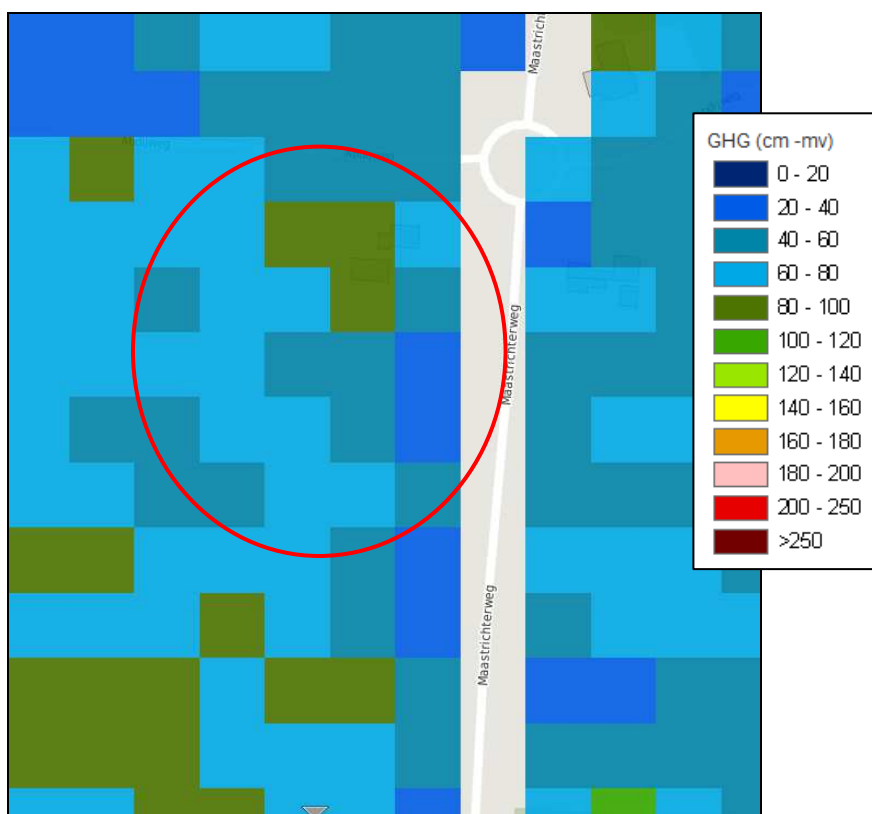
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);

- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

### 5.9.3 Waterparagraaf

#### 5.9.3.1 Uitgangspunten

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied aan Abdijweg 10 bedraagt 40-100 cm-mv. Navolgend figuur geeft de GHG ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 17: GHG projectlocatie

Om de benodigde compensatie te berekenen is de rekenregel toegepast. De toename van het verharde oppervlakte is daarbij vastgesteld op 4440 m<sup>2</sup>. Voor het gebouw zal een toename benodigd zijn van 4040 m<sup>2</sup>. De stapmolen en langeercirkel kennen beide een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De oppervlakte erfverharding is buiten de berekening gehouden. De erfverharding wordt oppervlakkig af op de omringende gronden (veelal grasland) waar het water kan infiltreren. Voor deze locatie geldt een gevoeligheidsfactor van 1/2. De benodigde compensatie wordt met gebruikmaking van de rekenregel bepaald op 133 m<sup>3</sup>. De bodem bestaat ter plaatse uit een veldpodzolgrond, leemarm zwak lemig fijn zand. Deze gronden zijn geschikt voor infiltratie van regenwater.



Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

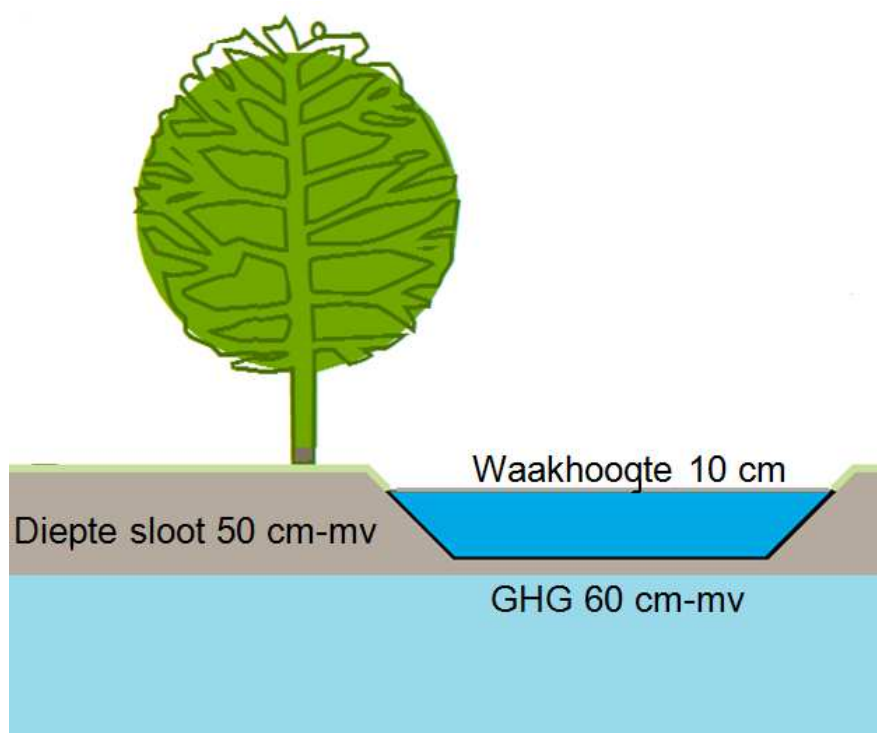
### 5.9.3.2 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Er zal in het plangebied gebruik gemaakt worden van een retentievoorzieningen in de vorm van een sloot. Deze voorziening wordt landschappelijk ingepast en geïntegreerd in de erfbeplanting. Het schone hemelwater dat valt op de nieuwe bebouwing zal afgevoerd worden naar een aan de zuidzijde van de locatie te graven sloot.

#### Sloot

Het water van de bebouwing wordt via een centrale goot en middels een infiltratieriool afgevoerd naar een ondiepe sloot aan de zuidzijde van de locatie. Deze sloot loopt parallel aan de zuidelijke perceelsgrens en heeft een lengte van 132 meter. De GHG ter plaatse van deze nieuwe sloot bedraagt 60-80 cm-mv. De sloot zal dan ook een maximale diepte van 50 cm-mv krijgen. De sloot zal aan de bovenzijde een breedte hebben van maximaal 2,75 meter. Het talud wordt niet steiler dan 1:1. De sloot kan daarmee ruim 133 m<sup>3</sup> water bergen.

De sloot wordt gerealiseerd aansluitend aan een aan te planten bomenrij. Navolgend figuur geeft een doorsnede van de te realiseren sloot weer.



Figuur 18: Doorsnede sloot aansluitend bij de bomenrij

## **5.9.4 Waterkwaliteit**

### **5.9.4.1 Bedrijfsafvalwater**

Bedrijfsafvalwater bestaat uit onder andere huishoudelijk afvalwater, schrob- en reinigingswater (stallen en wasplaats), reinigingswater veewagen. Dit afvalwater wordt middels een gescheiden rioolstelsel afgevoerd..

### **5.9.4.2 Niet verontreinigd hemelwater**

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogende bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.).

Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Door middel van goodhousekeepingmaatregelen wordt het terrein schoon gehouden en wordt voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt. Het hemelwater is niet in contact geweest met uitlogende materialen, bestrijdingsmiddelen, reinigings- en/of ontsmettingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente of provincie bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Valkenswaard een anterieure overeenkomst sluiten. In deze anterieure overeenkomst zal tevens zeker gesteld worden dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Tevens zal door de initiatiefnemer een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten worden met de gemeente Valkenswaard waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor haar rekening neemt.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de omgevingsvergunning, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van de omgevingsvergunning optreedt.