

Bestemmingsplan
Venbergseweg 34
Valkenswaard

Gemeente Valkenswaard

d.d.

Vastgesteld in de
Raad: 02 juli 2012

Ontwerp: 8 december 2011

Voorontwerp: 14 oktober 2010

Concept: 9 maart 2010

NL.IMRO.0858.BPVenbergseweg34-
VA01

Bestemmingsplan

Venbergseweg 34 Valkenswaard

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Aanvrager:

Fa. Wienholts
Venbergseweg 34
5551 TJ Valkenswaard

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

In samenwerking met:

AGEL adviseurs
Hoeverstein 20b
Postbus 4156
4900 CD OOSTERHOUT
T 0162 – 456 481
F 0162 – 435 588

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	4
1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plankarakter.....	5
1.3	Leeswijzer	5
2	PLANGEBIED	6
2.1	Situering.....	6
2.2	Bestaande juridische regeling	7
3	PLANOLOGISCH KADER.....	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.2	Provinciaal Beleid.....	9
3.3	Regionaal beleid.....	11
3.4	Gemeentelijk beleid.....	12
4	BESTAANDE SITUATIE	16
4.1	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	16
4.2	Fysieke milieuwaarden.....	18
4.3	Historische kwaliteit.....	27
5	PLANBESCHRIJVING	29
5.1	Stedenbouwkundig plan	29
5.2	Landschappelijke inpassing	32
5.3	Beeldkwaliteit	34
5.4	Volkshuisvesting.....	35
6	UITVOERINGSASPECTEN	36
6.1	Handhaving.....	36
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36
7	JURIDISCHE REGELING.....	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Artikelgewijze toelichting	37
8	OVERLEG EN INSPRAAK.....	38
8.1	Overleg.....	38
8.2	Verslag vooroverleg.....	38
8.3	Inspraak.....	39

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Door de firma Wienholts is een verzoek ingediend bij de gemeente Valkenswaard voor medewerking aan de bouw van een bedrijfswoning op het perceel aan de Venbergseweg 34 in Valkenswaard. Tevens wil men het bedrijf voorzien van een correcte juridisch-planologische regeling. Momenteel is de locatie bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden. Om aan het verzoek tegemoet te komen dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden.

1.2 Plankarakter

Op de locatie Venbergseweg 34 is het bedrijf van de firma Wienholts gevestigd. Vanaf deze locatie worden de volgende bedrijfsactiviteiten uitgeoefend:

- loonwerk
- grondverzet
- cultuurtechnisch werk
- sneeuwruimen en zoutstrooien

Om de bestemmingswijziging en de bouw van de bedrijfswoning mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om aan de huidige locatie een passende herbestemming te geven.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard heeft bij brief van 8 juli 2009 (kenmerk 09uit05207) te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van een bedrijfswoning naast het bedrijf alsmede de bestemming te wijzigen waarbij de bestaande bedrijfsactiviteiten worden geformaliseerd. Onderhavig bestemmingsplan ziet op deze bestemmingswijziging. Daartoe wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een bestemming bedrijfsdoeleinden.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van de aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de aard van het plan;
- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de situering van het plangebied en de bestaande juridische regeling;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten van het plangebied en omgeving;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planshade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 8 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

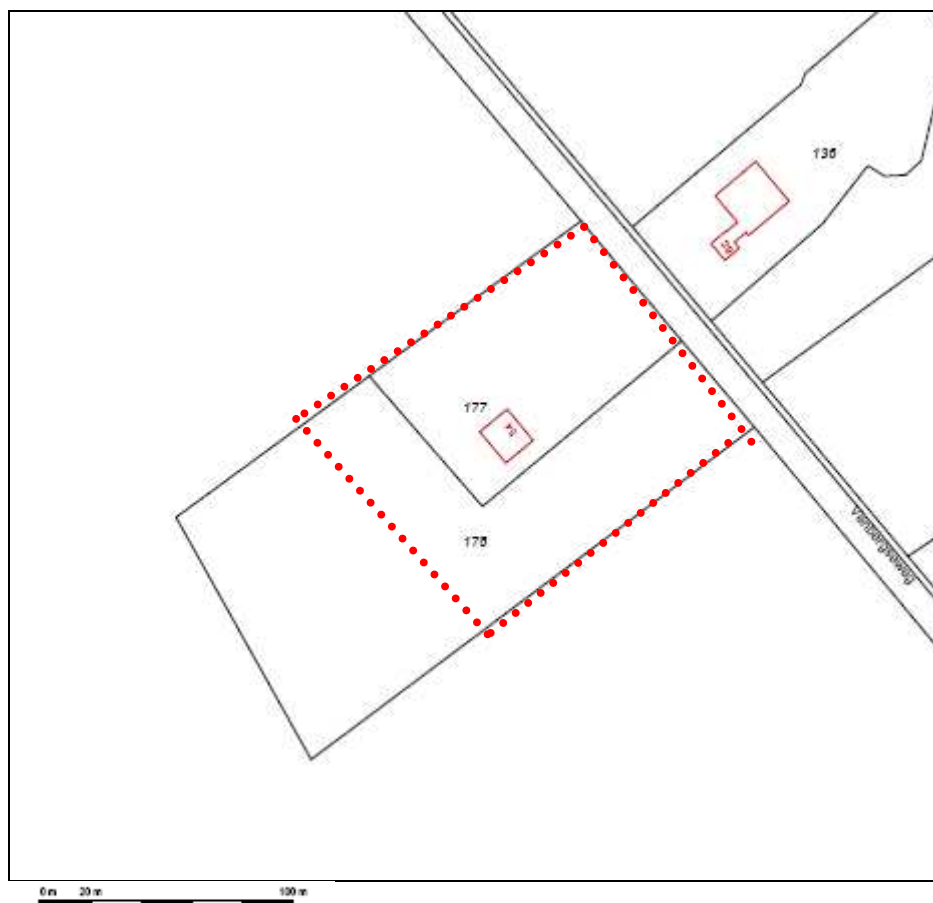
2 PLANGEBIED

2.1 Situering

De locatie is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Valkenswaard, in het buitengebied. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Valkenswaard, sectie H, nr. 177 en 178. Het plangebied is ongeveer één hectare groot (100 meter breed en 125 meter diep).



Figuur: situering plangebied Venbergseweg 34 Valkenswaard

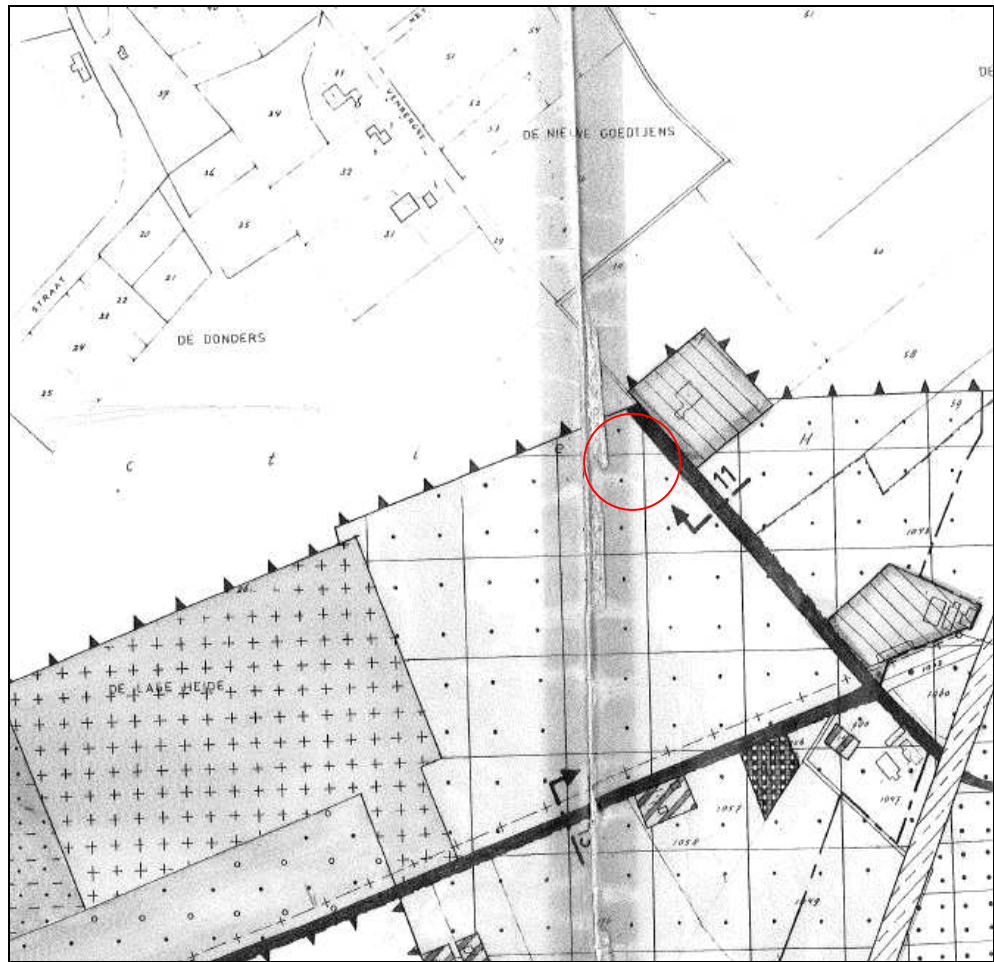


Figuur 1, aanduiding plangebied (bron: Kadaster), gemeente Valkenswaard sectie H nr 177, 178 en 179

2.2 Bestaande juridische regeling

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied 1977 van de gemeente Valkenswaard van kracht. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied met vrije vestiging'. Het bedrijfsperceel is voorzien van een zogenaamd verbaal agrarisch bouwblok. Deze gronden zijn bestemd voor 'de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bedrijfstechnisch daarbij behorende bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde, en andere bouwwerken.'

De nieuw te bouwen bedrijfswoning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden aangezien de gronden bestemd zijn voor agrarische doeleinden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van de locatie te vervallen en wordt deze gewijzigd naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 1977, gebiedsbestemming Agrarisch gebied met vrije vestiging

3 PLANOLOGISCH KADER

3.1 Rijksbeleid

Het actuele, nationale ruimtelijke beleid tot 2020 heeft z'n neerslag gekregen in de nota Ruimte met als titel "Ruimte voor ontwikkeling". Hierin zijn de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd. Het betreft een visie op hoofdlijnen, die als hoofddoel het scheppen van ruimte voor ruimtevragende functies heeft. Tevens zijn vier algemene doelen geformuleerd, te weten:

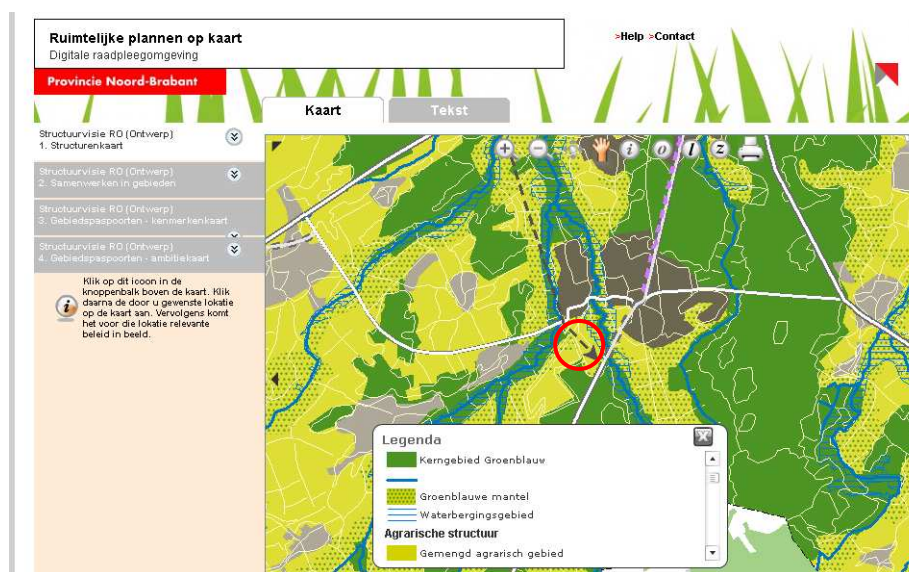
- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid

Voor het voorliggende plan heeft het rijksbeleid geen consequenties.

3.2 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant heeft een nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld (1 oktober 2010). In de Structuurvisie maakt de omgeving Venbergseweg deel uit van de agrarische structuur, deelgebied: gemengd agrarisch gebied. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarisch hergebruik behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie), is agrarisch hergebruik geen reële optie. Ook in het nieuwe provinciale beleid is het plan derhalve inpasbaar. De Verordening Ruimte heeft geen inhoudelijke consequenties voor het plan.



Figuur: uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant

Waar in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 zijn vastgelegd, zo worden in de Verordening Ruimte de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen vastgelegd. Dit gebeurt door middel van rechtstreeks doorwerkende regels en instructieregels voor gemeentes bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is per 1 maart 2011 van kracht geworden. Het plangebied valt binnen de volgende aanduidingen op grond van de Verordening:

- Agrarisch gebied: hier is het beleid gericht op agrarische ontwikkelingsmogelijkheden;
- extensiveringsgebied overig: dit houdt in dat er geen mogelijkheden zijn voor duurzame ontwikkeling van intensieve veehouderij;
- attentiegebied EHS: Dit houdt in dat er geen activiteiten mogen plaatsvinden die een negatieve invloed hebben op de (kwantitatieve en kwalitatieve) waterhuishouding ter plaatse.

Door de provincie Noord-Brabant is beleid ontwikkeld (artikel 11.6 VR) dat voorziet in de mogelijkheid om in Agrarisch gebied op voormalige agrarische locaties een andere functie toe te staan. Ook de mogelijkheid om niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan op deze locaties is hierin opgenomen. De functieverandering van agrarisch naar bedrijfsdoeleinden is naar de mening van de gemeente aanvaardbaar:

- het betreft de legalisering van een reeds lang aanwezige functie die altijd gedoogd is geweest, waarvan sanering redelijkerwijs niet in de verwachting ligt. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is niet reëel.
- Agrarisch hergebruik van de locaties is niet aannemelijk gezien de nabijheid van een nieuwe woonwijk en de natuurontwikkeling rond het Dommeldal;
- de bedrijfsactiviteiten beslaan naast niet-agrarische activiteiten ook agrarisch-technische activiteiten
- de locatie ligt in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant in de gebiedsaanduiding 'transformatie afweegbaar', in dergelijke gebieden zijn functieveranderingen naar stedelijke functies inpasbaar;
- de ontwikkeling past binnen de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein aan de overzijde, hierdoor is er sprake van een overgang naar het buitengebied
- de ontwikkeling vormt geen belemmering voor de woningbouwplannen in het plan Lage Heide.

Verder is van belang het thema: niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, wonen buiten bestaand stedelijk gebied. Artikel 11, tweede lid van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan onder voorwaarden, kan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning. Een van de voorwaarden is dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden dient te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren, onverlet het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening, in verband met kwaliteitsverbetering van het landschap.

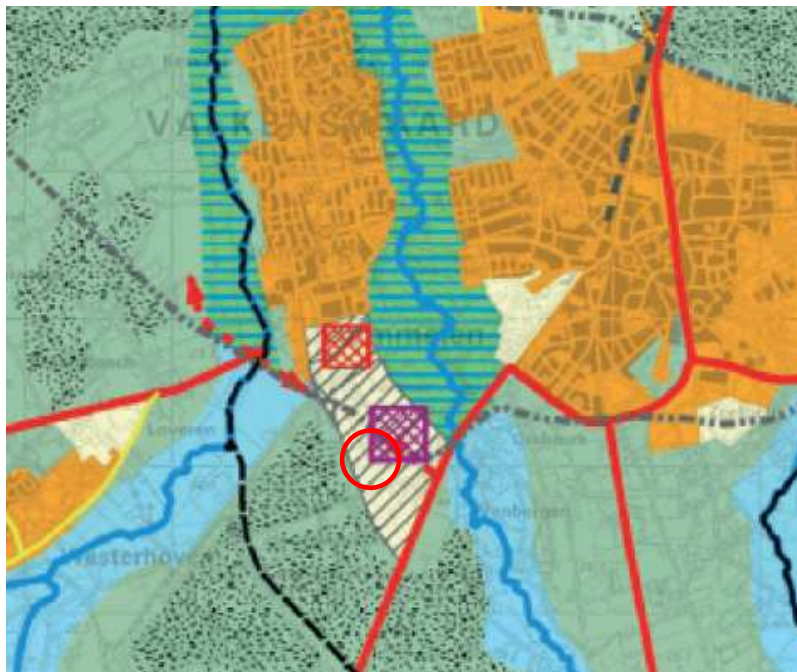
Aan dit provinciale belang wordt als volgt tegemoet gekomen. In de bestemmingsregels is binnen de doeleindenomschrijving opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting met een visueel afschermend functie. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat deel uitmaakt van het bestemmingsplan. In de regels is tevens een

bepaling opgenomen dat het gebruik van het bestemmingsplan conform de bestemming alleen planologisch is toegestaan indien wordt voldaan aan het opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Door deze voorwaardelijke bepaling is in de regels geborgen dat het landschappelijk inpassingsplan daadwerkelijk uitgevoerd zal worden. Op die manier wordt invulling gegeven aan het provinciale belang voor een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In deze streekplanuitwerking (2005) zijn de volgende zaken van belang voor het plangebied. Binnen het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'transformatie afweegbaar, onder randvoorwaarden streekplan'. Binnen deze gebieden is beleidsmatig de mogelijkheid aanwezig om tot functieverandering over te gaan. Nabij het plangebied is de ontwikkeling van Valkenswaard Zuid (nu plan Lage Heide) voorzien. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen en de aanleg van bedrijventerrein, in het gebied tussen de kern van Dommelen, het beekdal van de Dommel en de Venbergseweg. Ook wordt voorzien in de herinrichting van de Venberseweg als ontsluitingsweg. Voor deze ontwikkeling zijn nog geen definitieve plannen. Wel is zover duidelijk dat het plangebied geen deel uitmaakt van deze plannen. Met de inwerkingtreding van de Wro heeft het RSP haar formele status verloren en is onderdeel geworden van de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant. De SRE regio blijft het RSP wel hanteren als kader voor haar ruimtelijk beleid.





Figuur uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus 2003 en Structuurvisie

De gemeente Valkenswaard beschikt over een StructuurvisiePlus uit 2003. In deze beleidsvisie zijn geen concrete beleidslijnen aanwezig voor het plangebied. Wel is hierin opgenomen de ontwikkelingsrichting voor wonen, bedrijven en natuurontwikkeling in het plan Valkenswaard zuid (inmiddels plan Lage Heide). Er is een actualisering van de structuurvisie in voorbereiding. Het ontwerp hiervan is begin 2011 gepubliceerd. Uit deze ontwerp structuurvisie volgen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling aan de Venbergseweg 34.



Legenda samengestelde kaart

-----	gemeente grens	-----	cultuurhistorisch waardevol
	beekdal	-----	koppeling met natuur
—	verkeersader	-----	structureel groen
■	woongebied	-----	centrum voorsieringen
■	bebouwingscluster	-----	uitbreiding woningbouw
■	bedrijventerrein	-----	uitbreiding woningbouw in structureel groen
■	natuur en bosgebied	-----	uitbreiding bedrijvigheid
■	sport	-----	versterken groenstructuur
■	overig	-----	ontwikkeling landgoed
-----	centrumlint	-----	hoogwaardig openbaar vervoer
-----	gemengd lint	-----	gewenste ontsluitingswegen (extern verkeer)
-----	woonlint	-----	gewenste ontsluitingswegen (intern verkeer)
-----	inbreiding in woonwijken	-----	fietsroute (recreatief)
-----	te handhaven karakteristieke huidige bedrijven	-----	aandachtspunt verbeteren fietsroute
-----	te behouden/ontwikkelen bomenstructuur	-----	nog op te stellen ontwikkelingsvisies
*	flexibiliteit in ruimtelijke mogelijkheden	-----	mogelijke recreatieve route
!	intensivering bestaande functies	-----	aandachtsgebied recreatie en natuur (Dommeldal)
		-----	aandachtsgebied recreatie
		-----	aandachtsgebied recreatie, specifiek paardensport
		-----	ecologische verbindingzone
		-----	waterberging

Figuur: uitsnede ontwerp Structuurvisie Valkenswaard (2011)

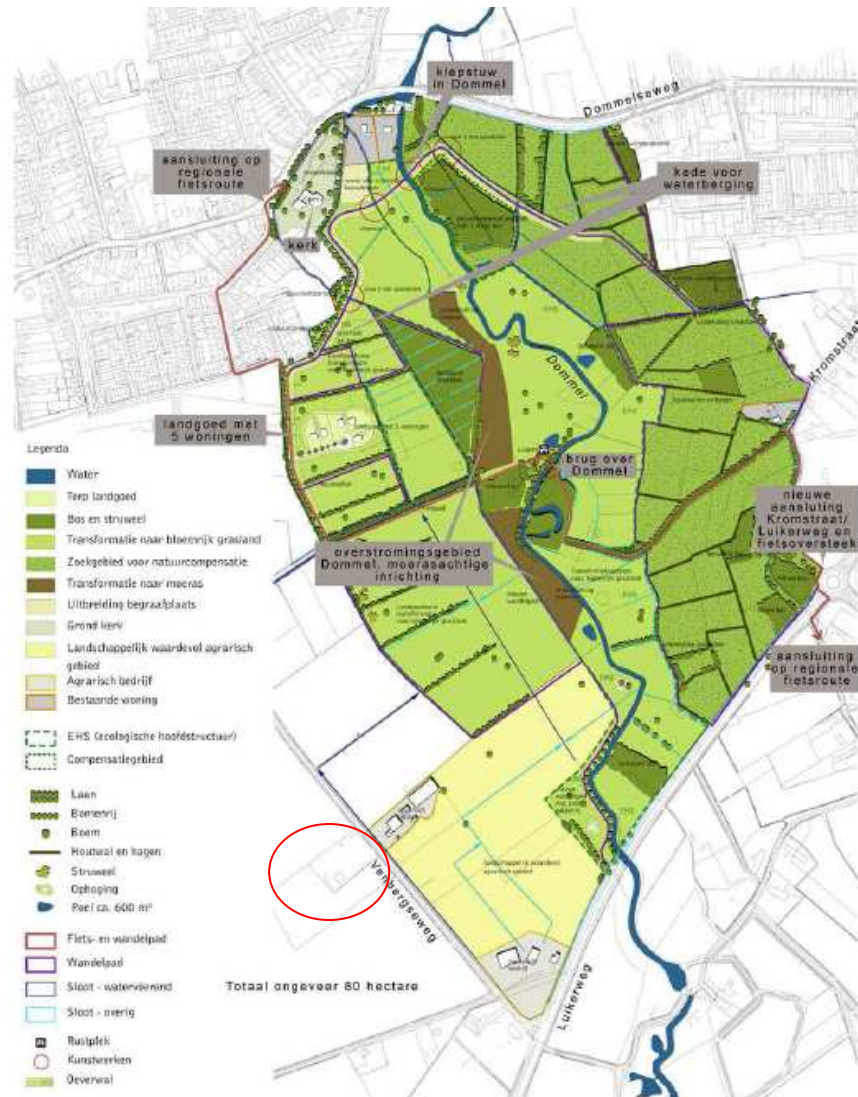
Plan Lage Heide

Uit het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant en de StructuurvisiePlus volgt de uitwerking van de plannen aan de zuidwestflank van Valkenswaard. Deze plannen behelzen de volgende ontwikkelingen:

- woningbouw ten zuiden van Dommelen
- landgoedontwikkeling
- groene ontwikkeling Dommeldal (natuur en waterberging)
- aanleg Lage Heideweg en herinrichting Venbergseweg tot 60 km weg

Aanvankelijk zou in deze omgeving ook een bedrijventerrein ontwikkeld worden en sportvelden aangelegd worden. Deze ontwikkelingen vinden, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, (vooralnog) geen doorgang. Het plan Lage Heide wordt momenteel (2010) verder in procedure gebracht.

De locatie Venbergseweg 34 ligt buiten het plangebied Lage Heide. Aangezien het de continuering van een bestaande situatie is, heeft dit plan verder geen invloed op het plan Lage Heide.



Figuur: plan Lage Heide (natuur)



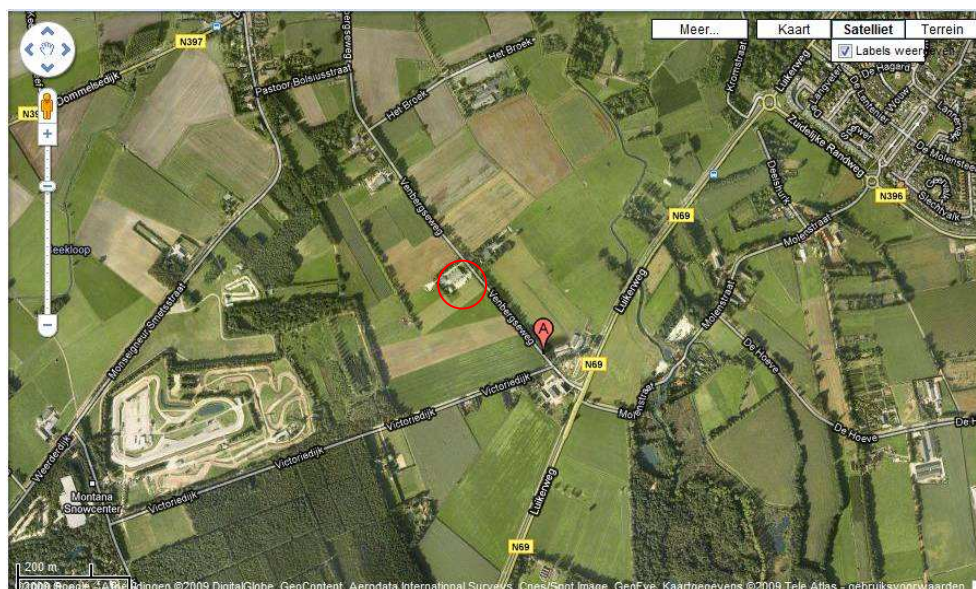
Figuur: plan Lage Heide, wonen

4 BESTAANDE SITUATIE

4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

4.1.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Venbergseweg in Valkenswaard, in het buitengebied. Deze agrarische omgeving ligt ingeklemd tussen de bebouwde kom van Valkenswaard en Dommelen, en het beekdal van de Dommel. Ten zuiden ligt het natuurgebied De Malpie, de recreatiegebieden Kempervennen en het Eurocircuit. In de directe omgeving heeft de meeste bebouwing een landelijk karakter. Het gebied heeft een relatief geringe bebouwingsdichtheid. De Venbergseweg sluit aan op de provinciale weg N69 (Luikerweg) naar Hasselt.



Figuur: ligging

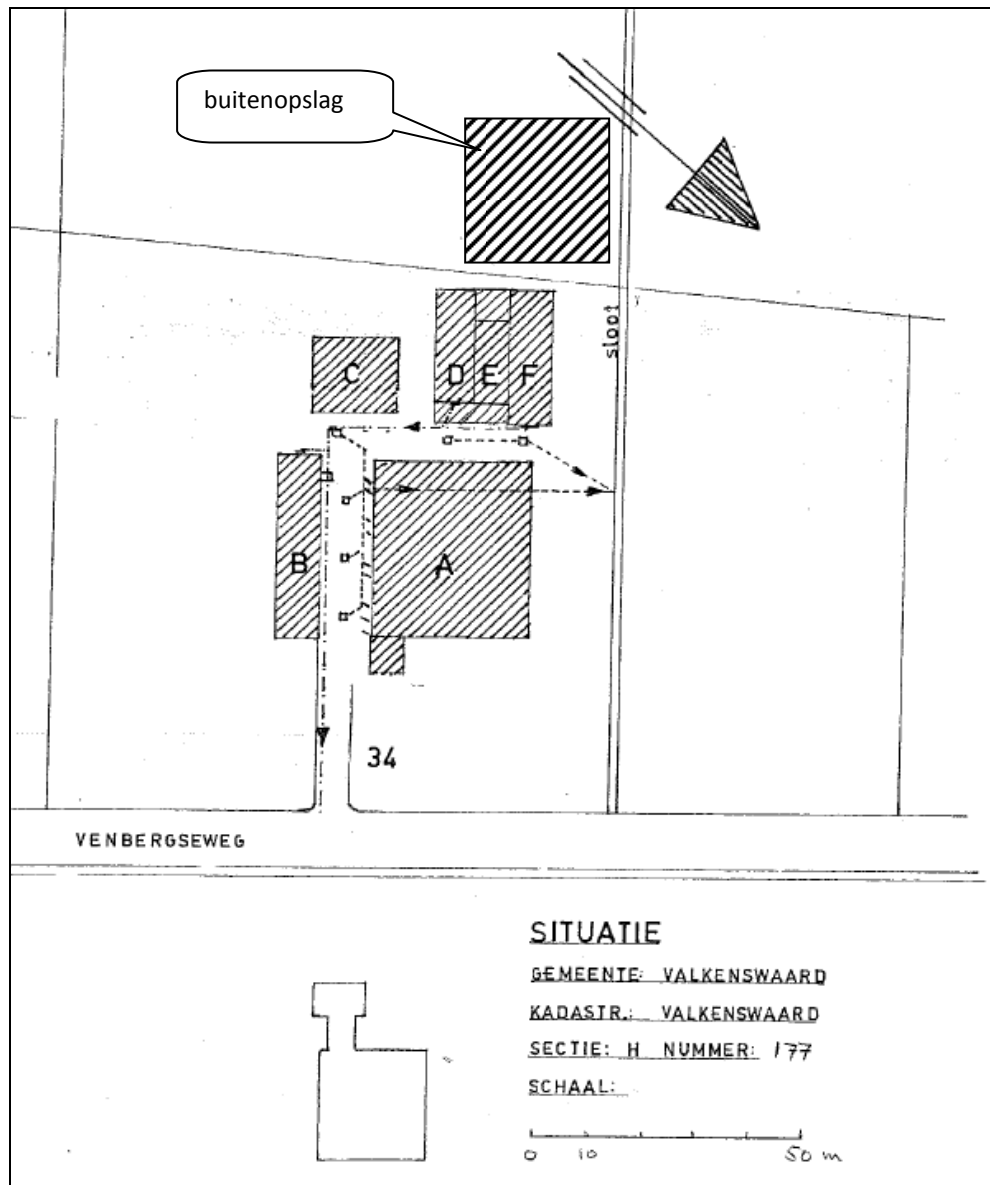
4.1.2 Functionele structuur

Op de locatie is het bedrijf gevestigd van de firma Wienholts. Dit bedrijf bestaat sinds 1958 en is vanaf 1992 op de huidige locatie gevestigd. Op deze locatie was oorspronkelijk een stierenmesterij gevestigd. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning d.d. 9 november 1993 voor een loon- en grondverzetbedrijf. Deze activiteiten worden vanaf deze locatie uitgevoerd en zijn in de loop der jaren uitgegroeid met cultuurtechnische werken en het strooien van zout bij winterse omstandigheden in opdracht van Rijkswaterstaat en de gemeente. Op het bedrijfsperceel is de volgende bebouwing aanwezig:

- A. een loods (werkplaats, stalling) met kantine en sanitaire voorzieningen: 1250 m²
- B. sleufsilos: 315 m².
- C. een werktuigenberging (nu in gebruik als in pandige dienstwoning, kantoor en opslagruimte): 224 m²
- D. een overkapte wasplaats,
- E. zoutloods

F. opslagruimte: gezamenlijke oppervlakte van D, E en F: 553 m²
Verder vindt er buitenopslag plaats van machines en materialen, achter de over-
kapte wasplaats. In totaal is er 2027 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

De locatie is goed ontsloten via de Venbergseweg, die aansluit op de provinciale
weg N69.



Figuur: bestaande bebouwing

4.2 Fysieke milieuwaarden

4.2.1 Water

Beleid

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

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

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

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

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie

Valkenswaard ligt binnen het stroomgebied van de Dommel. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. De belangrijkste waterlopen in de omgeving zijn de Dommel en de Keersop. Aan de Venbergseweg ligt een gemeentelijke bermsloot. De omgeving is aangesloten op drukriolering. De locatie valt binnen de beschermingszone rond de natte natuurparel 'De Malpie'.

De bodem bestaat uit zandgrond met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Uit het bodemonderzoek blijkt dat het grondwater op circa één meter beneden maai-

veld is aangetroffen. Uit de provinciale gegevens blijkt de gemiddeld hoogste grondwaterstand 40-80 cm –mv bedraagt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Door het waterschap wordt geadviseerd om een drooglegging van minimaal 0,8 m aan te houden. Dit kan bereikt worden door een beperkte ophoging ter plaatse van de nieuwe woning.

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Het plan ziet op de bouw van een bedrijfswoning, een garage en de bestemmingswijziging. De bouw van de bedrijfswoning en garage betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 200 m² (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie.

Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

In de huidige situatie is de locatie aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Ook in de nieuwe situatie is dit het geval. De hoeveelheid vuil water die geloosd gaat worden blijft ongewijzigd. Het gaat om de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning. Er vindt geen uitbreiding van activiteiten plaats die leiden tot een groter aanbod van vuilwater. Afkoppeling van het schone hemelwater van de woning geniet de voorkeur, dit mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de diepte van de grondwaterstand ter plaatse. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

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

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien de toename van verhard oppervlak minder dan 2000 m² bedraagt, worden er geen eisen gesteld aan retentie. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Voor wat betreft de berging van schoon hemelwater zal voorzien worden in een vijver of een buffersloot waar het schone hemelwater naar toe geleid wordt. Deze zullen niet direct lozen op het hoofdwatersysteem. Gezien de zeer beperkte toename van verhard oppervlak wordt er geen retentie vereist, het hemelwater zal wel afgekoppeld worden naar de nieuwe voorziening. In geval van extreme buien kan deze voorziening overlopen op de aangrenzende agrarische gronden en aldaar langzaam infiltreren.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

de locatie valt binnen de beschermingszone natte natuurparel die rond de Dommel geldt (attentiegebied). Dit betekent dat voor werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie in het beekdal, een aanlegvergunning noodzakelijk is. Daarbij gaat het om werkzaamheden die betrekking hebben op het ophogen of verlagen van de bodem, het graven of dempen van sloten en werkzaamheden die anderszins de waterhuishouding kunnen beïnvloeden.

Ten behoeve van het plan worden werkzaamheden uitgevoerd die mogelijk van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie in het beekdal van de Dommel. Door de plannen uit te voeren met in acht neming van de hiervoor vermelde maatregelen ten aanzien van scheiding schoon- en vuil water, retentie en materiaalgebruik kan voorkomen worden dat er sprake is van onevenredige aantasting van de hydrologische kwaliteiten van het beekdal.

Overleg Waterschap

Met het plan voor de bouw van een bedrijfswoning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft bij brief van 8 februari 2011, afgezien van enkele tekstuele aanpassingen van de waterparagraaf, positief geadviseerd over het plan. Het advies is als losse bijlage bijgevoegd.

4.2.2

Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie van de bedrijfswoning, moet hier uitsluitsel over geven. In het kader van de procedure voor de

bouwvergunningverlening zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Door Agel Adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (rapport 20090076 d01, d.d. 16 februari 2010). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren zijn tegen de bouw van de bedrijfswoning. Er is geen sprake van verontreiniging van de bodem en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

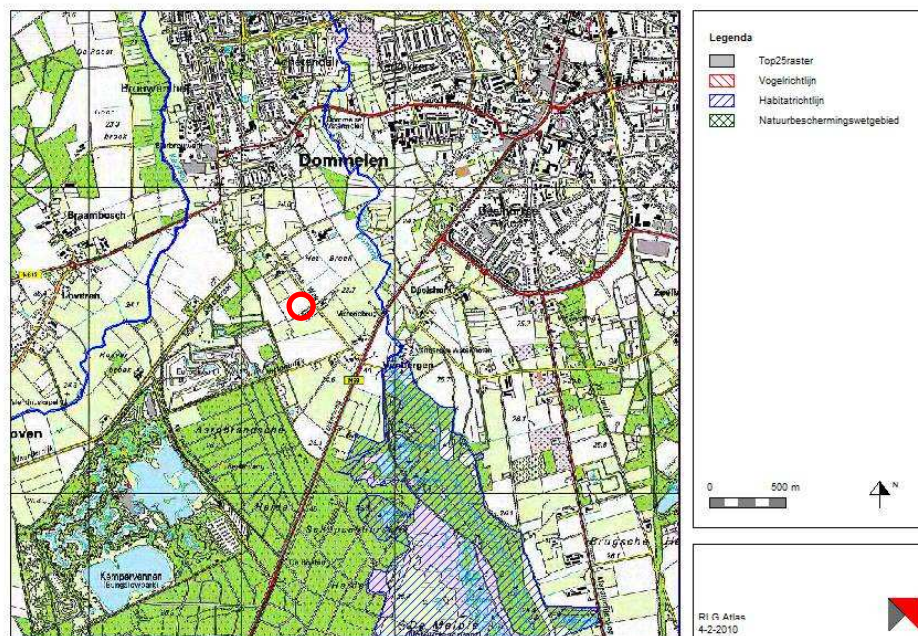
4.2.3

Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde gebied is de Dommel op een afstand van circa 500 meter. Deze maakt deel uit van het Natura2000 gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'.



Figuur: beschermde gebieden

Gezien de afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Hiervoor wordt de volgende motivering gehanteerd:

- het plan ziet op de bouw van een bedrijfswoning, ter vervanging van een bestaande. De ruimtelijke effecten hiervan zijn marginaal en leidt niet tot intensivering van het gebruik;
- de legalisering van de bedrijfsactiviteiten (aanwezig vanaf 1992) impliceert ook het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Gelet op de aard van deze bedrijfsactiviteiten (maximaal milieucategorie 3.2 met een zoning van maximaal 50 meter) zijn de externe effecten hiervan geringer in te schatten dan die van een agrarisch bedrijf. De planherziening leidt in die zin tot een extensivering van het gebruik;
- de effecten van de bestaande bedrijfsactiviteiten worden gereguleerd via de milieuvergunning van het bedrijf. Ook voor wat betreft zoutopslag vindt dit plaats onder gecontroleerde omstandigheden waarbij er geen uitspoeling plaats vindt van zout naar het grondwater. Hierdoor heeft de bedrijfsvoering geen effecten op de waterhuishouding van de omgeving.

Omwille van deze redenen wordt een zogenaamde voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

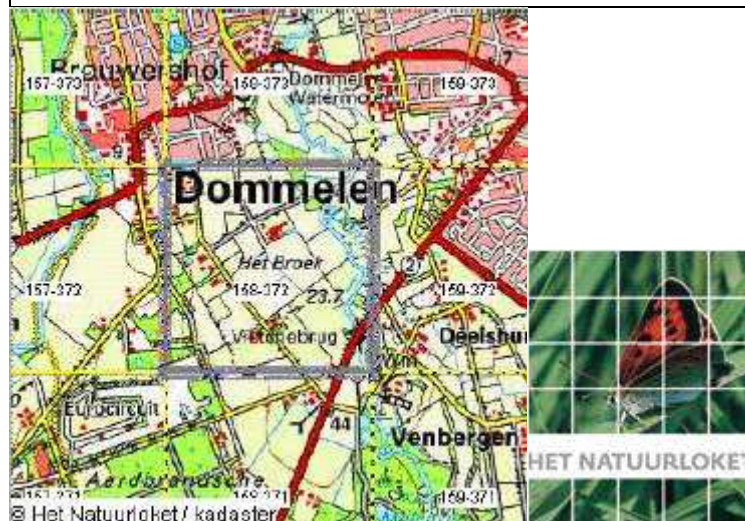
- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het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

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden (juni 2009) waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Met één veldbezoek kan niet met 100% zekerheid uitsluitel gegeven worden over het al dan niet voorkomen van verschillende soortgroepen. Gezien de omvang en aard van het plangebied wordt één veldbezoek in dit geval echter voldoende geacht.

Het plangebied bestaat uit een bedrijfsperceel met opstallen dat intensief wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op de westelijke en zuidelijk perceelsgrenzen. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis. De nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd op gronden die in gebruik zijn als weiland. Voor het bouwen van de woning hoeft geen beplanting verwijderd te worden of sloten gedempt te worden.

Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het Natuurloket aanwezig zijn voor kilometerhok 158-372.

Rapportage voor kilometerhok X:158 / Y:372								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	HrI*	RL*	Volledigheid* Detail*	Actualiteit*	
Vaatplanten	3				3	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddenstoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren		1		1	1	slecht	0%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	1					slecht	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						matig		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						matig		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007



Figuur: ecologische gegevens kilometerhok 158-372 (bron: Natuurloket)

Uit deze gegevens blijkt het volgende.

Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometerhok. Aangezien de gronden waar de nieuwe woning gebouwd wordt intensief agrarisch gebruikt worden en bebouwd zijn kan er van uit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden. Waarschijnlijk zijn deze waarnemingen afkomstig uit het Dommeldal, dat in het zelfde kilometerhok valt.

Zoogdieren: in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Het plan voorziet niet in de sloop van gebouwen, evenmin worden er bomen gekapt. Dit betekent dat er geen effecten te verwachten zijn op leef- en verblijfsgebieden van vleermuizen.

Vogels: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in en rond het plangebied geen broedvogels geïnteriseerd zijn. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn echter wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde vogels. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van standvogels zoals Kerkuil en Gierzwaluw zijn niet aangehouden. De aanwezigheid kan echter niet worden uitgesloten.

Amfibieën, reptielen en vissen: er is één waarneming bekend van deze soortgroepen (amfibieënsoort van de FFlijst 1). Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Bruine Kikker en Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.

Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Ook hier geldt de algemene zorgplicht.

Het plan heeft ook mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

Bij in achtneming van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

4.2.4 Wegverkeerslawaai

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De bouw van de bedrijfswoning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De nieuwe bedrijfswoning ligt binnen de invloedssfeer van de Venbergseweg en derhalve dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ook is rekening gehouden met de nog aan te leggen Lage Heideweg, die ten westen van het plangebied is geprojecteerd.

Door Agel Adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 20090076 d02, d.d. 13 oktober 2010). Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de bedrijfswoning gesitueerd dient te worden in de rooilijn van de bedrijfsbebouwing. Op die manier is er weliswaar sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de geluidbelasting bedraagt echter niet meer dan 53 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB van zowel de Venbergseweg als de (geprojecteerde) Lage Heideweg. Voor deze hogere geluidbelasting dient bij de gemeente ontheffing aangevraagd te worden. Op grond van het gemeentelijke ontheffingenbeleid kan de gevraagde vrijstelling verleend worden. In het akoestisch rapport wordt geconcludeerd dat de akoestische omgeving van de bedrijfswoning als matig beoordeeld kan worden, er is echter geen sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting. Wel zullen er aan alle gevels geluidwerende maatregelen genomen moeten worden bij het indienen van de bouwvergunning.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een

project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van de bedrijfswoning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

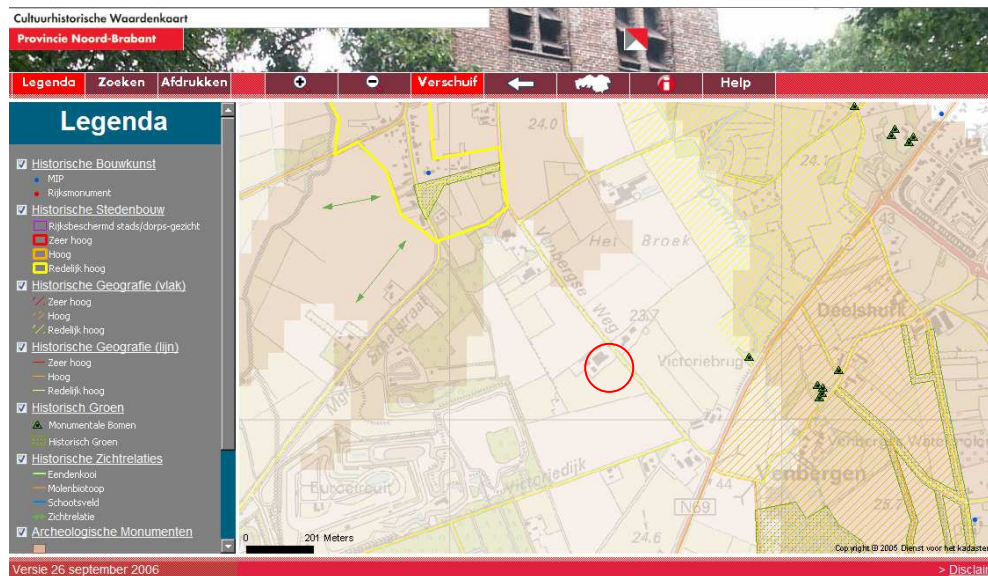
4.2.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

Op grond van het RO beleid (VNG Brochure: Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 5.5) dient in beginsel een afstand van 50 meter gehanteerd te worden tussen het bedrijf (SBI 014: loonbedrijf, plantsoendienst, hoveniersbedrijf) en woningen. Wanneer er echter sprake is van een andere gebiedscategorie dan 'een rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' mag deze afstand één klasse verkleind worden. Aangezien het plangebied getypeerd kan worden als 'gemengd gebied' is hiervan sprake en mag uitgegaan worden van een afstand van 30 meter. Toepassing van deze afstand laat zien dat de afstand tussen het bedrijf (rand bouwblok aan de Venbergseweg) en de tegenover gelegen bedrijfswoning 35 meter bedraagt. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien betreft het een bestaande situatie.

4.2.7 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. De meest nabij gelegen transportleiding waarvoor een plaatsgebonden risicocontour geldt, ligt op meer dan 300 meter aan de Victoriedijk, een transportleiding van (voorheen) DSM. Rond deze leiding geldt een plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶. De veiligheidscontour rond deze leiding bedraagt 12 meter. Binnen deze afstand wordt geen gevoelig object opgericht. De nieuwe bedrijfswoning komt op een afstand van ruim 300 meter van deze leiding. Op ruim 1200 meter is een ammoniak opslag van de Dommelsch bierbrouwerij van 4000 m². De woning ligt niet binnen de risicocontour van deze opslag.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

4.3.2

Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt dan ook niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving. De Venbergseweg zelf is aangeduid als historisch-geografisch waardevolle lijn met een redelijk hoge waardering. Dit lijnelement wordt als gevolg van het plan niet aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten.

4.3.3

Monumenten

Er zijn geen objecten met een monumentale status in het geding. Evenmin bevinden die zich in de omgeving van het plangebied.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundig plan

Het initiatief van Wienholts is er op gericht om de bestaande inpandige bedrijfswoning te vervangen door een vrijstaande bedrijfswoning. Deze woning is voorzien naast en aangrenzend aan de bestaande bedrijfsgebouwen. De bestaande inpandige bedrijfswoning zal aan haar woonfunctie onttrokken worden en een bedrijfsmatige functie krijgen (kantoor, opslag, archief, kantine etc).

Voor de realisering van de bedrijfswoning gelden de volgende uitgangspunten:

- één bouwlaag, afgedekt met kap;
- wisselende nokrichting;
- inhoud maximaal 750 m³;
- goothoogte van maximaal 5,5 m;
- nokhoogte van maximaal 10,0 m;
- bijgebouwen vrijstaand of aangebouwd bouwen;
- bijgebouwen afdekken met een kap;
- bouwhoogte bijgebouwen bij woning maximaal 5,5 m;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m²;
- parkeren op eigen erf, inpandig en/of op het erf;
- groene invulling met regiospecifieke beplanting;

Functioneel vindt er een bestemmingswijziging plaats van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming waarbij de bestaande activiteiten gelegaliseerd worden. Deze bestemmingswijziging wordt verantwoord vanuit de volgende overwegingen:

- de feitelijke situatie laat zien dat het zwaartepunt van de aanwezige bedrijfsactiviteiten bestempeld moeten worden als niet-agrarische bedrijvigheid (zie AAB advies 2009), te weten: grondverzet en cultuurtechnische werken.
- het is een reeds lang aanwezige functie (sedert 1992) die bij de gemeente bekend was, en waar nooit handhavend is opgetreden vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. Verplaatsing van het bedrijf is geen reële optie gezien de reeds lange aanwezigheid op deze locatie;
- over het bedrijf zijn nimmer klachten ingediend;
- de beoogde niet-agrarische bedrijfsfunctie is in de gemeentelijke visie inpasbaar in de ruimtelijke beleidskaders, van de toekomstige ontwikkeling van de omgeving.

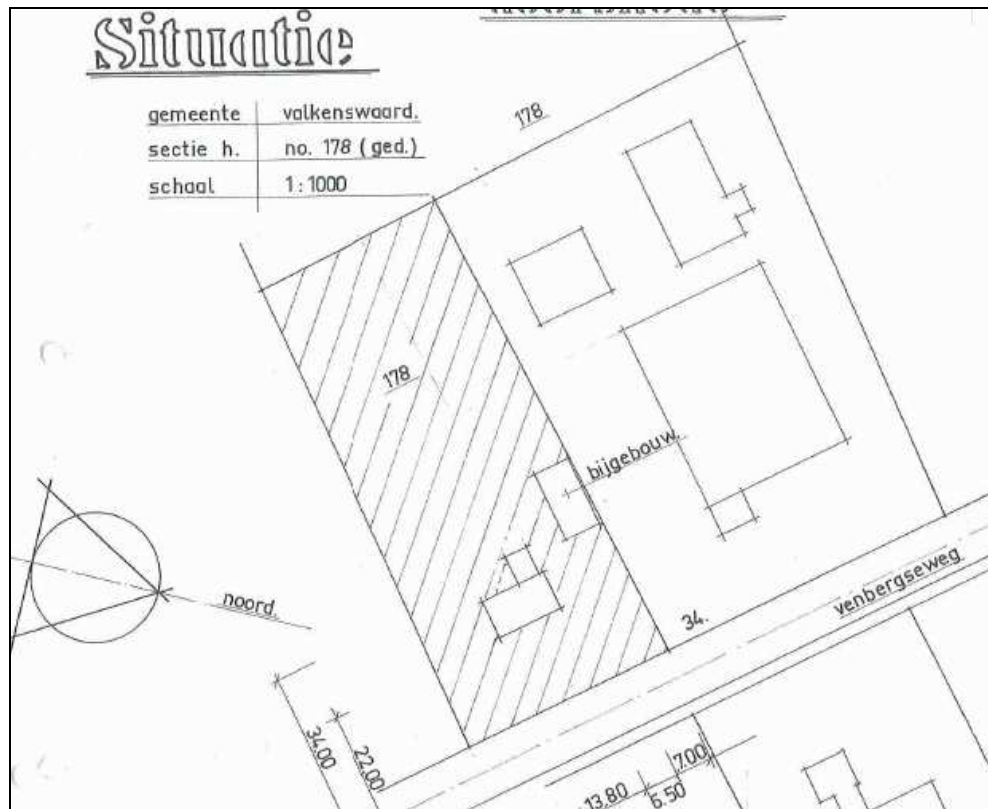
Het verzoek voor de realisering van de bedrijfswoning is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De AAB oordeelt in haar advies van 24 april 2009 dat de oprichting van een eerste bedrijfswoning ten behoeve van een *agrarisch-technische* bedrijfsvoering niet noodzakelijk is. Ook concludeert de AAB dat er sprake is van een bedrijf met loonwerk, grondverzet en cultuurtechnische activiteiten. Het loonwerk kan aangemerkt worden als agrarisch-technisch van aard en het grondverzet en cultuurtechniek als niet-agrarisch. De niet-agrarische bedrijfsonderdelen vormen zowel economisch als arbeidstechnisch het zwaartepunt van de bedrijfsvoering.

De gemeente is daarbij van mening dat de AAB in haar advisering voorbij gaat aan het feit dat de niet volledige agrarische bedrijvigheid middels een bestemmingsplan wijziging geformaliseerd gaat worden. Daarmee is niet de vraag of deze bedrijvigheid past binnen het geldende bestemmingsplan, maar of de bedrijvigheid vraagt om een bedrijfswoning ter plaatse. De gemeente is van mening dat op grond van de volgende argumenten afwegingen, deze vraag positief beantwoord moet worden:

- het bedrijf is ter plaatse sinds 1992 gevestigd, daarbij is ook altijd al gewoond in de inpandige noodwoning;
- deze noodwoning dateert al van voor 1992 en voldoet niet meer aan de huidige maatstaven van een aangenaam wooncomfort;
- een belangrijke tak van het bedrijf is nog altijd agrarisch (agrarisch loonwerk);
- de bedrijfsvoering vraagt om variabele werktijden: onderhoud materieel gebeurt 's avonds, goederen van leveranciers (van o.a. mest, bouwmaterialen, strooizout, e.d.) worden 's avonds of 's morgens vroeg geleverd;
- de noodzaak vanuit toezicht en diefstalpreventie; het materieel is diefstalgevoelig en duur in aanschaf;
- op het bedrijf vindt ook de gemeentelijke zoutopslag plaats: in de winter moet het bedrijf daarvoor 24 uur per dag bereikbaar en toegankelijk zijn en snel kunnen reageren i.v.m. zoutstrooien in winterse omstandigheden;
- het bedrijf staat ook paraat in het geval van calamiteiten zoals rioolstopingen, brand, storm, wateroverlast e.d. Het is dan noodzakelijk dat materieel snel aangevoerd kan worden ter ondersteuning.

Op grond hiervan is de gemeente van oordeel dat de noodzaak van een bedrijfswoning, in afwijking van de gangbare agrarische noodzaak, aanwezig is en medewerking verleend kan worden aan het bouwen van een bedrijfswoning. Voorwaarde is dat de bestaande inpandige noodwoning aan haar functie onttrokken wordt.

De locatie is momenteel voorzien van een agrarische bestemming. Deze bestemming is niet overeenkomstig met de bestaande situatie. Dit houdt in dat er aan de locatie een niet-agrarische bedrijfsbestemming toegekend wordt die de oprichting van één bedrijfswoning mogelijk maakt en de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf (loonwerk, grondverzet, cultuurtechnische werken, zoutopslag t.b.v. strooien in de winter) legaliseert.



Figuur: toekomstige situatie (indicatief)

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Venbergseweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg voor bestemmingsverkeer. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent momenteel een geringe verkeersintensiteit. De Venbergseweg sluit direct aan op de regionale wegenstructuur met de N69 (Luikerweg). De locatie is daarmee goed ontsloten. Het plan leidt niet tot een verdere intensivering van het gebruik en heeft derhalve geen effecten op de wegenstructuur. De met het bedrijf samenhangende verkeersbewegingen kunnen als volgt gekwantificeerd worden:

- 5-10 dagelijkse verkeersbewegingen personenwagens
- 15-20 dagelijkse verkeersbewegingen vrachtwagens.

Met de ontwikkeling van het plan Lage Heide zal het karakter van de Venbergseweg ook veranderen. De weg is momenteel nog een 80 kilometerweg maar zal op termijn ingericht worden als een 60 kilometerweg.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in

voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van de bedrijfswoning en de bestemmingswijziging van agrarisch naar een bedrijfsbestemming wordt door de gemeente aanvaardbaar geacht: dit past binnen het gemeentelijke ruimtelijke en planologisch beleid (Streekplanuitwerking: transformatie afweegbaar) en passend binnen de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving (plan Lage Heide);
- Aangezien het bedrijf sedert 1992 op deze locatie gevestigd is en dit altijd door de gemeente gedoogd is geweest en verplaatsing dan wel sanering niet haalbaar is, acht de gemeente het positief bestemmen van dit bedrijf de enig reële optie;
- De bouw van de bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande inpandige bedrijfswoning acht de gemeente aanvaardbaar, aangezien er in de optiek van de gemeente sprake is van de noodzaak van een bedrijfswoning bij dit bedrijf.
- Het bedrijf is gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woningen onevenredige schade oplopen;
- de bedrijfswoning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van vrijstaande woningen in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via de Venbergseweg die aansluit op de regionale wegenstructuur. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen in de vorm van (inpandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- (agrarische) bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat de toename van verhard oppervlak zeer beperkt is. De bouw van de woning kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen.

5.2 Landschappelijke inpassing

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Van Dun Advies bv, projectnummer 11195.002, november 2011). Dit mede om te voldoen aan het

provinciale belang van goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van de Verordening Ruimte.

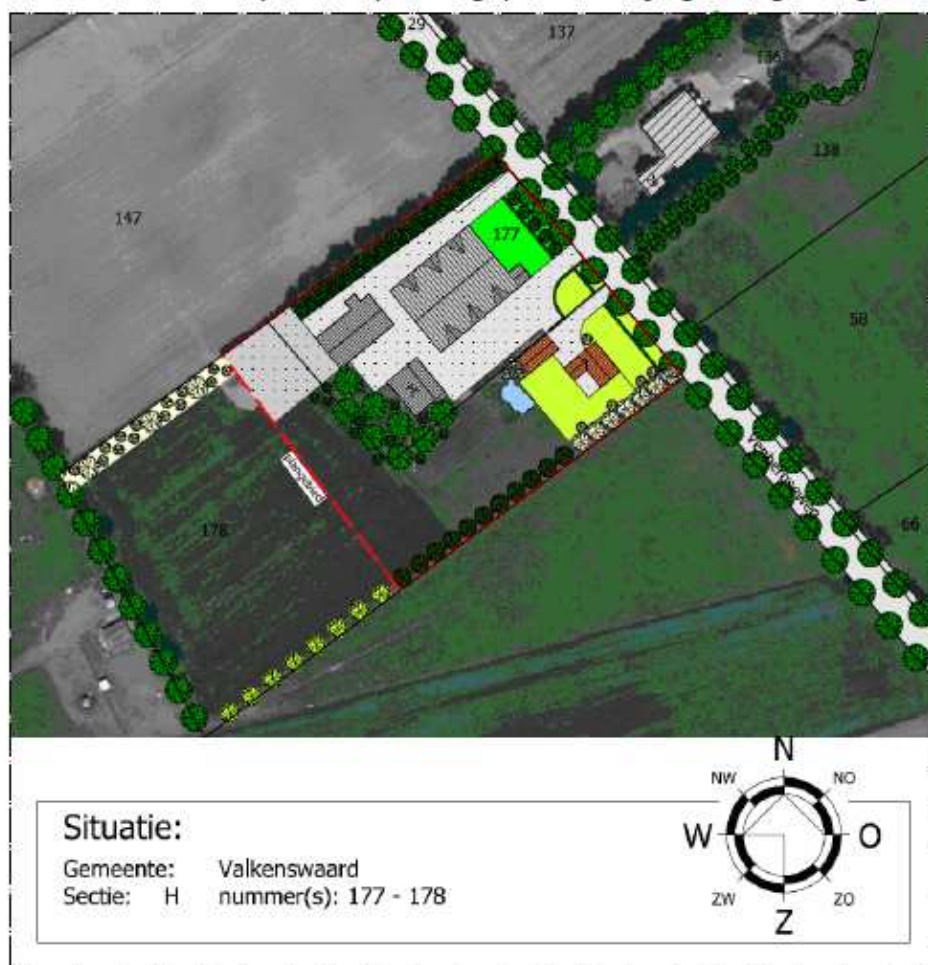
Het plan is mede gebaseerd op het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard. Het plangebied maakt daarin deel uit van het deelgebied Valkenswaard-zuidwest. De opgave voor dit deelgebied is om de landschappelijke samenhang en contrast van de verschillende landschapstypen (de beekdalen van de Keersop en de Dommel en de tussenliggende hoge gronden) te versterken. In dit plan wordt dit vertaald door de bestaande structuur van houtsingels en wegbeplantingen verder te versterken door aanpassing van bestaande houtsingels of aanbrengen van nieuwe houtsingels bestaande uit inheemse beplanting passend in de omgeving. Dit wordt in het plan als volgt geconcretiseerd:

- doorzetten van de bestaande houtsingel aan de noordwest zijde van het perceel;
- bestaande inpassing aan voorzijde (met dierenweide en tuin) verder aanvullen;
- aan de zuidzijde een nieuwe bomenrij op de perceelsgrens met streekeigen beplanting;
- achter de woning het perceel inrichten als tuin met een vloeiende overgang van tuin naar het achterliggende weiland;
- gebruik van streekeigen soorten: inlandse eik, zwarte els, veldesdoorn, gelderse roos, hazelaar, krent, wilde kardinaalsmuts.

De beplanting dient onderhouden te worden. Hiervoor geldt dat de onderbeplanting regelmatig gesnoeid wordt om te voorkomen dat deze te breed wordt waardoor naastgelegen percelen niet meer volledig gebruikt kunnen worden. De bomen worden in principe niet gesnoeid, tenzij er belemmeringen optreden voor naastgelegen percelen.

De totale oppervlakte van de landschappelijke inpassing bedraagt 4887 m², waarvan 1700 m² nieuwe beplanting. De realisering en het behoud van de landschappelijke inpassing wordt geborgen door in de regels van het bestemmingsplan een bepaling op te nemen die er in voorziet dat het gebruik van het bestemmingsplan conform de bestemming alleen planologisch is toegestaan indien wordt voldaan aan het landschappelijke inpassingsplan. Daarmee wordt de relatie gelegd tussen de bouw van de woning en de aanleg van de landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan maakt daarmee deel uit van het bestemmingsplan.

De gehele landschappelijke inpassing is weergegeven op bijgevoegde afbeelding.



RENVOOI	
	bestaande bebouwing
	nieuwe bebouwing
	verharding tbv opslag
	erfverharding
	dierenweide
	groenvoorziening (nieuw)
	vijver (nieuw)
	bestaande bomen / houtsingel
	nieuwe bomen / houtsingel met open structuur
	nieuwe bomenrij (met open structuur)
	nieuwe bomenrij (met zeer open structuur)
	grens van het plangebied

SAMENSTELLING HOUTWAL		
20%	quercus robur	inlandse eik
10%	alnus glutinosa	zwarte els
10%	acer campestre	veldesdoorn
10%	viburnumopulus	gelderse roos
20%	corylus avellana	hazelaar
10%	amelanchie canadensis	krent
20%	euonimus europaes	wilde kardinaalsmuts

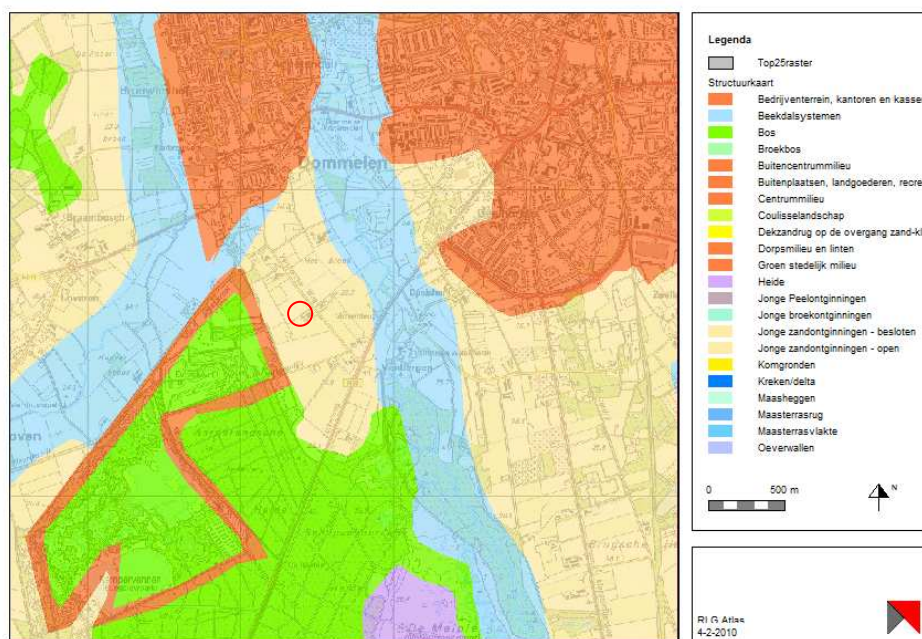
Figuur: landschappelijk inpassingsplan (Van Dun Advies bv, november 2011)

5.3 Beeldkwaliteit

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De landschappelijke structuur van de omgeving wordt gekenmerkt door:

- Jonge zandontginningen met een besloten karakter;
- Beekdalen van de Dommel en de Keersop;
- Bosgebieden;
- Stedelijke bebouwing.

De locatie is gelegen in een jonge zandontginning met een besloten karakter.



Figuur: landschappelijke structuur

Het bestaande beeld van bebouwing wordt aangevuld met een in de omgeving passend bouwplan. Het besloten karakter van de omgeving blijft daarmee behouden. De woning wordt aansluitend aan de bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Deze zal uitgevoerd worden met een landelijke karakteristiek. Het groene karakter wordt versterkt door de toevoeging van beplanting op de perceelsgrens en op het voorerf.

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

5.4 Volkshuisvesting

Het plan ziet op de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning in het buitengebied. In deze zin heeft het plan geen effecten voor de volkshuisvesting.

6 UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Handhaving

Met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt de realisatie en uitvoering van de plannen in de vorm van wederzijdse bindende afspraken vastgelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Gelet op de beperkte impact van het plan is besloten geen exploitatieplan op te stellen. Er is besloten om de kosten voor het voeren van de bestemmingsplan procedure te verhalen conform de gemeentelijke legesverordening 2010.

Er is geen reëel zicht op eventuele planschade voor derden als gevolg van dit plan. De bestemmingswijziging zal niet leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

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

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

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planlogische of maatschappelijke belemmeringen;
- overleg met het Waterschap De Dommel heeft tot een positief advies geleid.

Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is.

7 JURIDISCHE REGELING

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de beoogde bestemmingswijziging van agrarisch naar een bedrijfsbestemming. Voor de gronden van de planlocatie is een relatief gedetailleerde bestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de standaardregels van de gemeente Valkenswaard zoals die vastgelegd zijn in het Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeente Valkenswaard. Deze planregels sluiten aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

7.2 Artikelgewijze toelichting

Ter plaatse van het plangebied wordt één bestemming toegekend. Het betreft de bestemming 'Bedrijf'.

Bedrijf

In de bestemming 'Bedrijf' worden de bij dit bedrijf behorende bedrijfsactiviteiten aangeduid. Het gaat om een categorie 3.1 bedrijf, dat specifiek bestemd is voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- loonwerk
- grondverzet
- cultuurtechnische werken
- sneeuwruimen en zoutstrooien.

Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfsbebouwing wordt gereguleerd door de bestaande oppervlakte toe te staan en te voorzien van een uitbreidingspercentage van 25%. Buitenopslag vindt plaats binnen het bestemmingsvlak.

In de regels wordt tevens een bepaling opgenomen waarin wordt bepaald dat het gebruik van dit bestemmingsplan conform de bestemming alleen planologisch is toegestaan indien wordt voldaan aan het landschappelijk inpassingsplan. Dit om te borgen dat het perceel en de bouwwerken daadwerkelijk en blijvend landschappelijk worden ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage van de regels opgenomen in het bestemmingsplan.

8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de bouw van de bedrijfswoning en de beoogde bestemmingswijziging maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8.2 Verslag vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de volgende instanties:

- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE);
- VROM Inspectie Regio Zuid;
- Waterschap De Dommel
- Provincie Noord-Brabant.

Het SRE heeft per brief van 24 januari 2011 te kennen gegeven dat het plan in overeenstemming is met haar beoogde regionale ruimtelijke ontwikkeling en geen inhoudelijke opmerkingen heeft.

De VROM Inspectie Regio Zuid heeft per email van 15 februari 2011 aangegeven dat gelet op de nationale belangen, er geen aanleiding is tot opmerkingen.

Het Waterschap De Dommel heeft bij brief van 8 februari 2011 een aantal opmerkingen gemaakt over het plan. Naast een aantal tekstuele aanpassingen en aanvullingen die doorgevoerd zijn, is verzocht om een drooglegging van minimaal 0,8 m aan te houden. Deze opmerking is in de waterparagraaf overgenomen. Verder is verzocht om in de begripsbepalingen van de regels een begripsomschrijving voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen op te nemen. Hieraan is tegemoet gekomen.

Door de provincie Noord-Brabant is bij brief van 3 maart 2011 gereageerd op de provinciale ruimtelijke belangen die overeenkomstig de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte in dit plan aan de orde zijn. De provincie geeft aan dat er strijdigheid is met de Verordening Ruimte vanwege het ontbreken van voorwaarden en een verantwoording m.b.t. een goede landschappelijke inpassing (artikel 11.1, tweede lid) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 VR). De reactie van de provincie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het hoofdstuk over het provinciale ruimtelijke beleid is geactualiseerd en er is een verantwoording opgenomen inzake de voorwaarden voor landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

8.3 Inspraak

Ondanks de beperkte omvang en relatief geringe impact van dit bestemmingsplan, zal eerst een voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht worden. De reacties van de belanghebbende kunnen, indien noodzakelijk, op deze wijze in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.