



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MOLENSTRAAT 207 VALKENSWAARD**

Crijns Rentmeesters bv

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns

14 maart 2018

INHOUD

1.	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging planlocatie	3
1.3	Procedure	4
1.4	Doel ruimtelijke onderbouwing.....	5
2.	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	Planologische situatie	6
2.2	Gebruik	6
3.	BEOOGDE SITUATIE	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Beoogde situatie	8
4.	BELEIDSMATIGE TOETS	11
4.1	Provinciaal beleid.....	11
4.2	Gemeentelijk beleid	14
5.	RELEVANTE MILIEU/PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
5.1	Geurhinder	17
5.2	Geluid.....	17
5.3	Bodem.....	18
5.4	Bedrijven en milieuzonering.....	18
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Parkeren	20
6.	CONCLUSIE	22

1. INLEIDING

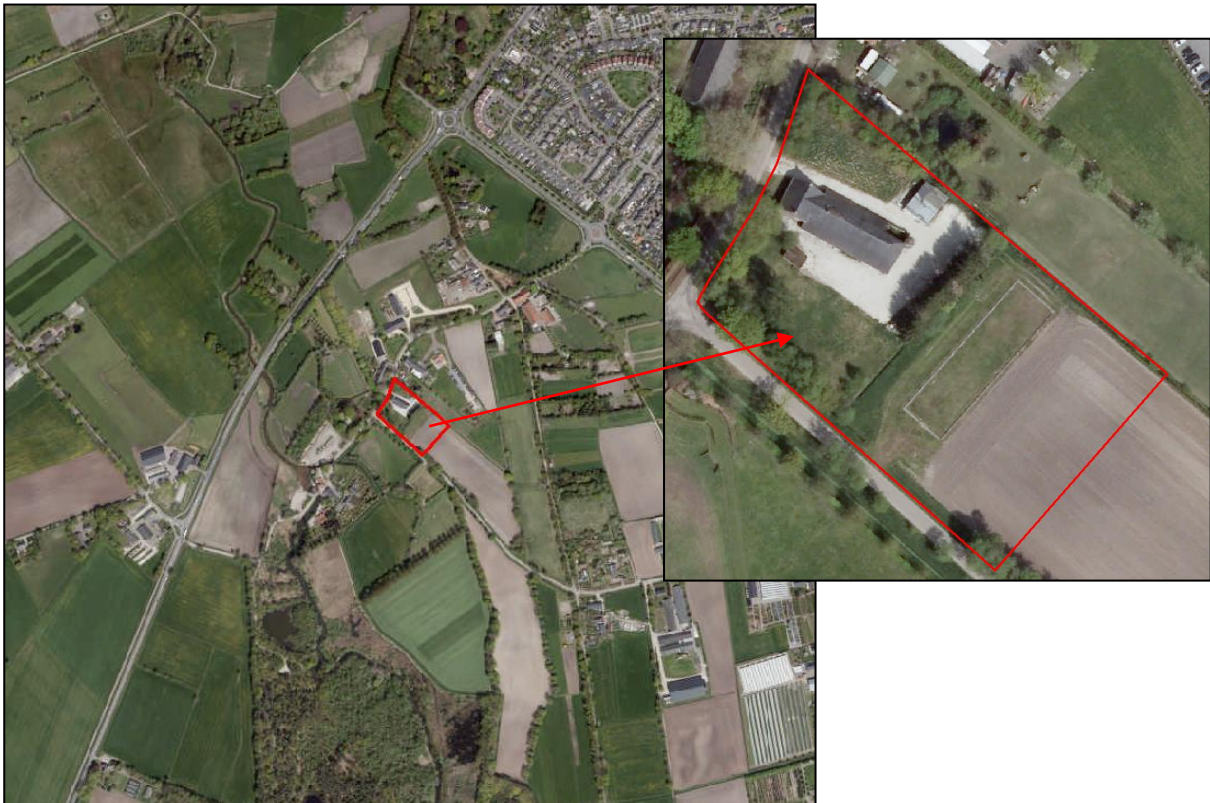
1.1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het in gebruik nemen van een bestaand bedrijfsgebouw als kinderdagverblijf op de locatie Molenstraat 207 te Valkenswaard. Het perceel kent in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse is in de huidige situatie dan ook een intensieve veehouderij aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens in de toekomst het volledige perceel in te zetten ten behoeve van recreatieve en maatschappelijke functies. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op het realiseren van een kinderdagverblijf ter plaatse van één van de bedrijfsgebouwen van het agrarische bedrijf. In samenhang met de ontwikkeling zal de huidige milieuvergunning voor het houden van varkens worden aangepast en omgezet naar een vergunning voor het houden van een beperkt aantal landbouwhuisdieren als ondersteuning van de kinderopvang.

De beoogde afwijking ten behoeve van een kinderdagverblijf kan worden verleend na het verkrijgen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing voor het verkrijgen van deze vergunning.

1.2 Ligging planlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de planlocatie aan Molenstraat 207 te Valkenswaard. Navolgende figuur geeft de ligging van de betreffende locatie weer, waarbij de planlocatie is omkaderd.



Figuur 1: Ligging planlocatie 'Molenstraat 207' te Valkenswaard

De planlocatie betreft een deel van het kadastrale perceel, bekend als Valkenswaard, sectie K, nummer 431. De planlocatie heeft een grootte van 9.583 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer. Het kadastrale perceel is groen gearceerd, de planlocatie komt overeen met de grenzen van het huidige bouwvlak binnen het perceel en is op navolgende figuur omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

1.3 Procedure

Beoogd wordt om middels een omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het toestaan van een kinderdagverblijf binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hiermee wordt beoogd om een passende nevenfunctie te bieden naast de agrarische functie op de locatie. In samenhang zal de vergunning Wet Milieubeheer voor het houden van 109 varkens op de locatie worden aangepast. Onderstaand is de vergunning voor de locatie weergegeven.

5554 TS, Molenstraat 207, VALKENSWAARD, VALKENSWAARD

Beschikingsdatum: 21-08-2001

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen		RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	4,50	109	491 109	5	2507	17
Totalen						109	491 109	5	2507	17

Sluit venster

Figuur 3: Vergunning Wet milieubeheer voor de planlocatie

Om hierin te voorzien wordt met gebruik making van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan op de locatie geregeld. Initiatiefnemer beoogt op termijn de locatie in zijn geheel om te zetten naar een recreatieve bestemming voor verblijfsrecreatie gecombineerd met een kinderdagverblijf. Vooruitlopend hierop wordt het gebruik van een van de gebouwen (voormalige varkensstal) al omgezet in het beoogde kinderdagverblijf.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een kinderdagverblijf niet rechtstreeks toegestaan op een locatie die bestemd is als 'Agrarisch'. De beoogde zorgfunctie is dan ook strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

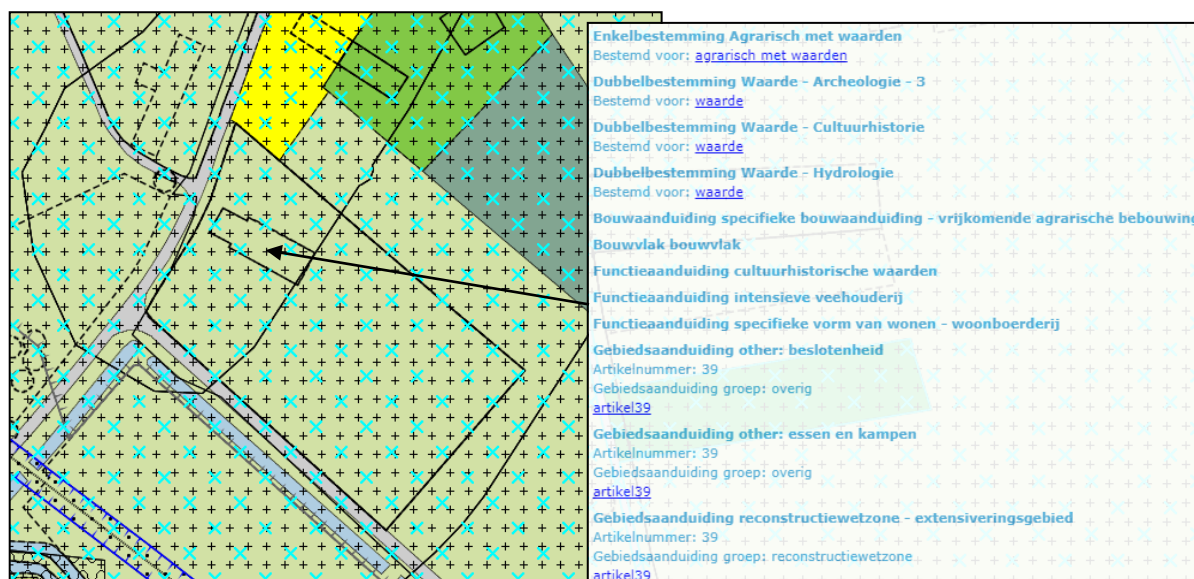
1.4 Doel ruimtelijke onderbouwing

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik van een van de gebouwen ten behoeve van een kinderdagverblijf op de planlocatie. Het bevoegd gezag kan derhalve, onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding komt, een omgevingsvergunning verlenen voor onderhavige ontwikkeling. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd in samenhang met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Planologische situatie

De planlocatie voor de herontwikkeling betreft het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 207 te Valkenswaard. Ter plaatse van deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 20 mei 2015. De planlocatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van de planlocatie.

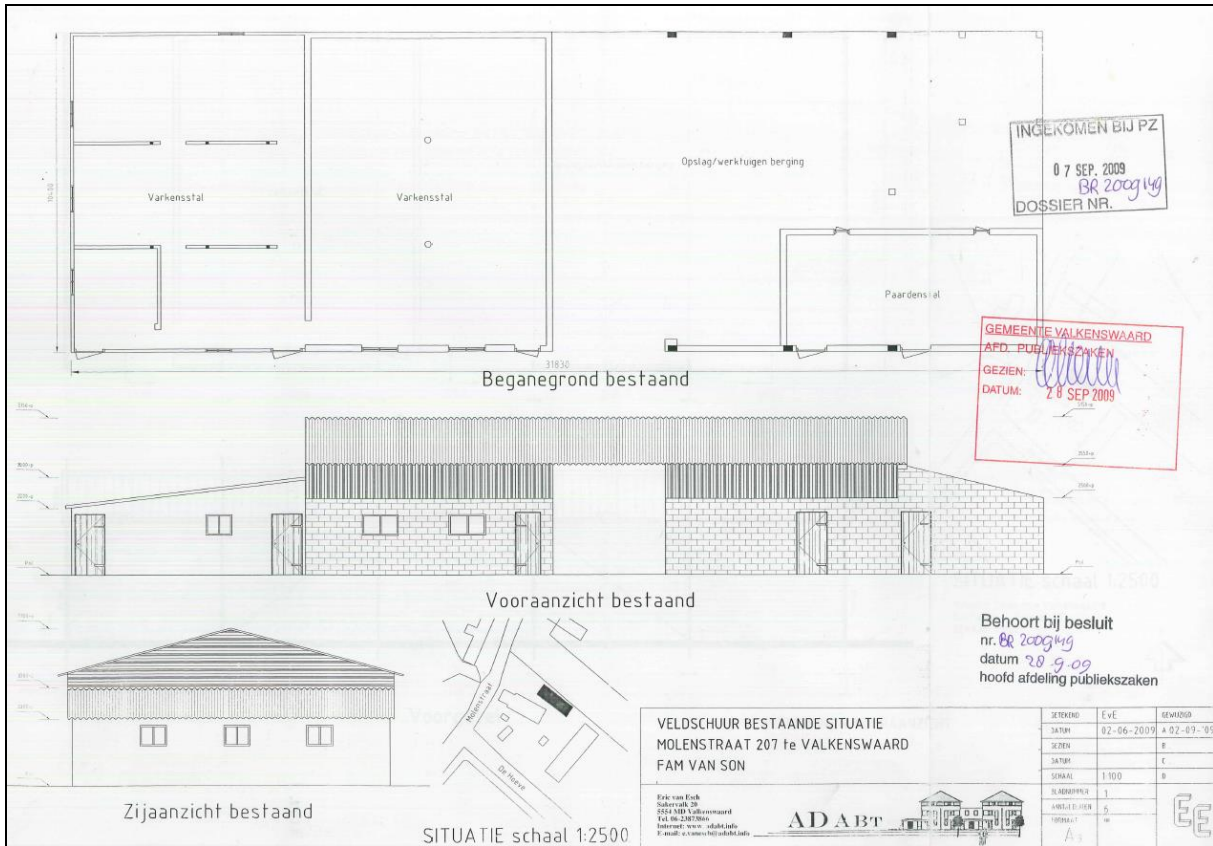


Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van de planlocatie is in de huidige situatie een varkensbedrijf met een bedrijfswoning aanwezig en toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voor de planlocatie gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Hydrologie' en 'Waarde-Archeologie 4'. Tevens zijn een bouwvlak en functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing. Voor de woning geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie' en voor de planlocatie zijn verder nog specifieke bouw-, functie- en gebiedsaanduidingen van toepassing. In bovenstaande figuur zijn deze weergegeven.

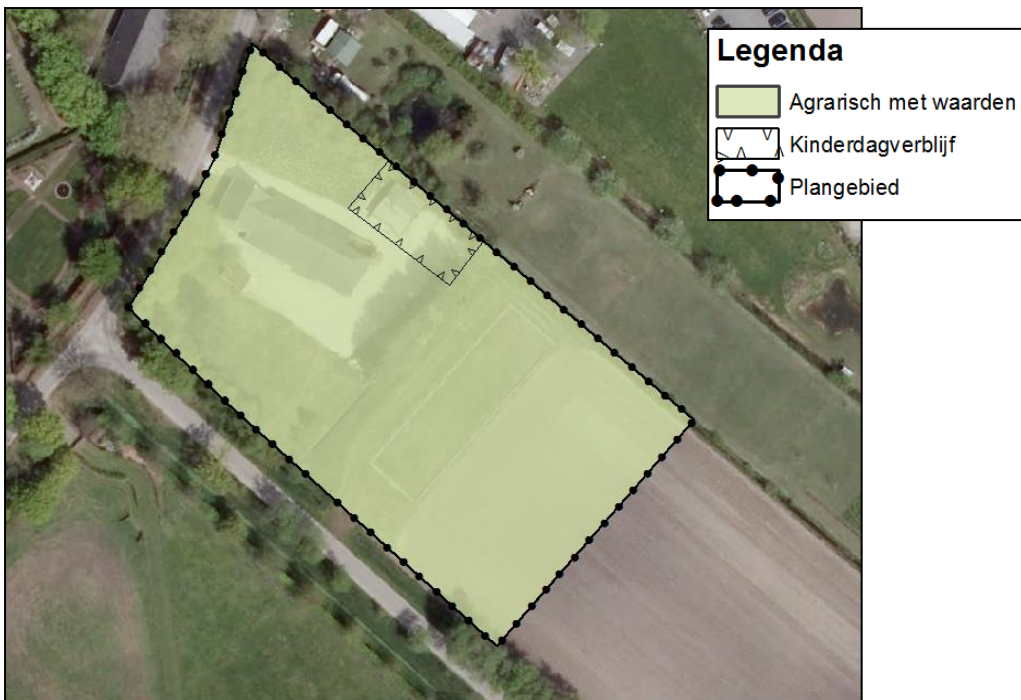
2.2 Gebruik

De woning aan de Molenstraat 207 is thans in gebruik als bedrijfswoning. Aan de woning vast ligt de rundveestal. De woning met de aangebouwde stal is te kenschetsen als een krukboerderij. Het woonhuis ligt daarbij met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Het stalgedeelte staat hier haaks op. De woning en de aangebouwde stal zijn gebouwd in 1928 en kennen een cultuurhistorische waarde. Achter op het perceel is een varkensstal gelegen. Deze stal is gedeeltelijk afgebrand. Ten behoeve van de herbouw is een bouwvergunning verleend. Onderstaand zijn tekeningen van de nieuw te bouwen stal met werktuigenberging opgenomen.



Figuur 5: tekening van de bestaande stal op de locatie.

Ten behoeve van het kinderdagverblijf wordt ter plaatse van de bebouwing een functieaanduiding 'kinderdagverblijf' toegevoegd. De overige bestemmingen en aanduidingen blijven van kracht. Navolgende figuur geeft weer waar de ontwikkeling plaats zal vinden en de functieaanduiding wordt beoogd.



Figuur 6: Indicatie functieaanduiding kinderdagverblijf ter plaatse van Molenstraat 207

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie, vooruitlopend op een integrale herziening van de bestemming voor de totale locatie, een kinderdagverblijf te realiseren in de vergunde varkensstal.

De gemeente Valkenswaard heeft reeds ambtelijk aangegeven dat zij positief staat tegenover het initiatief. De gemeente erkent de noodzaak voor extra kinderopvang in de gemeente. Met de sanering van de varkenshouderij ter plaatse en middels gebruikmaking van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt de ontwikkeling beschouwd als een positieve ontwikkeling voor het buitengebied.

3.2 Beoogde situatie

3.2.1 Inleiding

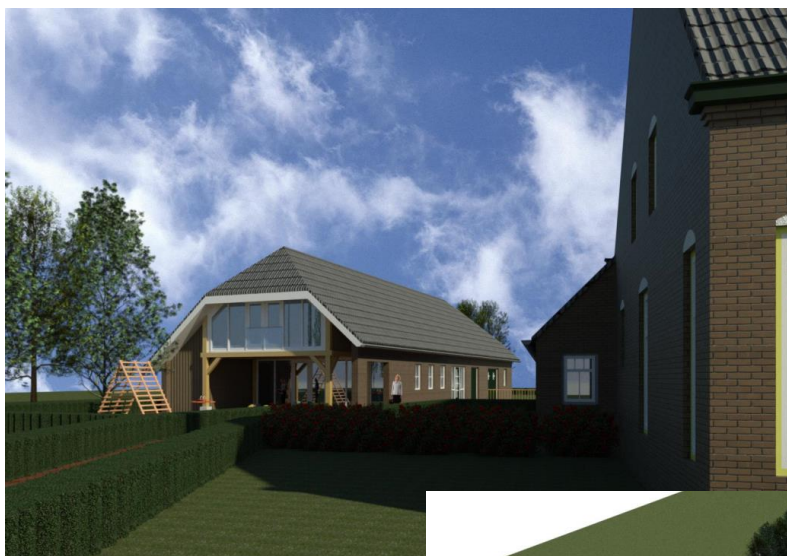
Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie te Valkenswaard een kinderdagverblijf te realiseren waarbij dagopvang voor maximaal 32 kinderen in de leeftijdscategorie vanaf 0 tot 4 jaar wordt aangeboden. De dagopvang wordt daarbij aangeboden in een om te bouwen vergund bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw kent een oppervlakte van 322 m². Opvang van kinderen vindt op de begane grond en op de eerste verdieping plaats. Hiervoor zal 368 m² bvo voor gebruikt worden. In het gebouw wordt tevens een stalling (138 m²) voor landbouwhuisdieren (beperkte aantallen pony's, schapen, konijnen koeien, varkens en kippen) met een hooi en stro-opslag gerealiseerd. De kinderen kunnen dan kennismaken met de boerderijdieren. Het verzorgen en knuffelen van de dieren onder begeleiding zal als dagactiviteit voor de kinderen aangeboden worden.

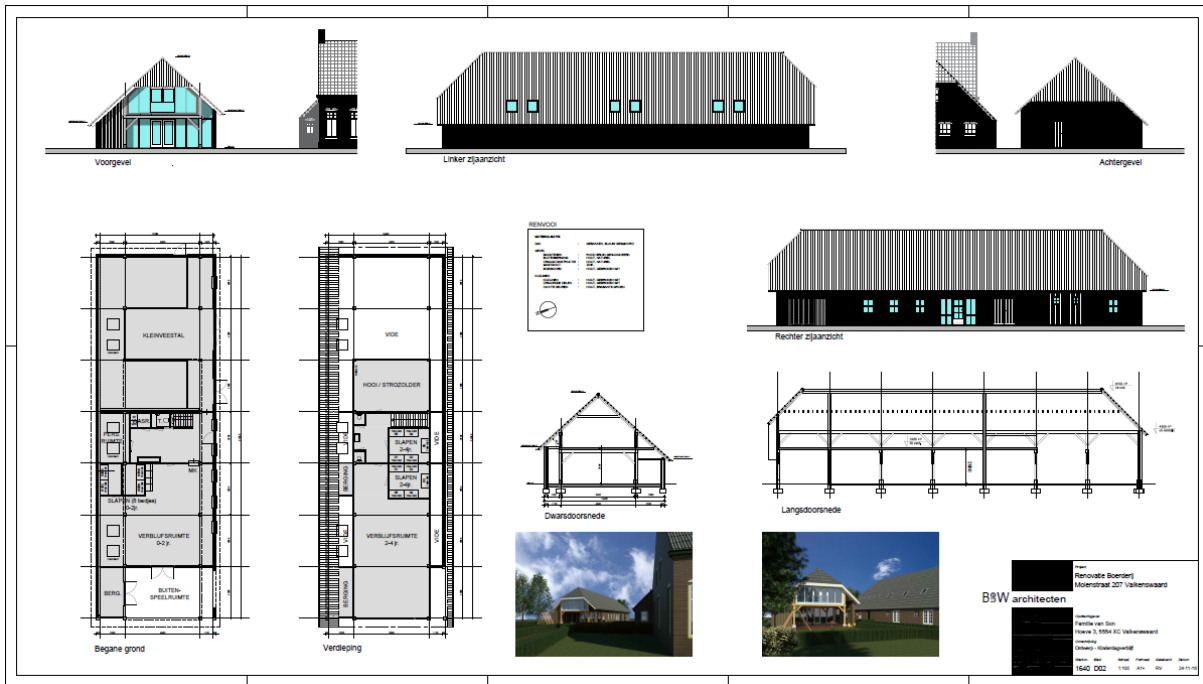
Het dagverblijf ligt in een groene en rustige omgeving waarmee het dagverblijf zich verder onderscheidt van het huidige aanbod van kinderdagverblijven in de gemeente. Tevens ligt de kinderopvang in de directe nabijheid van het regionale natuurgebied de Groote Heide en de natuurpoort voor de Malpie. De initiatiefnemers zijn voornemens om voor de oudere kinderen activiteiten te organiseren waarmee de kinderen spelenderwijs kennis maken met de natuur. Tevens kan er flexibele kinderopvang aangeboden worden aan ouders die het natuurgebied willen bezoeken. Het initiatief kan daarmee een versterking betekenen voor de recreatieve poort.

Op het erf worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van parkeren voor werknemers en ten behoeve van halen en brengen van de kinderen. De ontsluiting van het kinderdagverblijf vindt plaats vanaf de Hoeve, een zijstraat van de Molenstraat. Hiervoor kan de bestaande inrit gebruikt worden. Het gebruik van de woning en het agrarische bedrijf kunnen hiermee strikt gescheiden worden van het gebruik van het kinderdagverblijf. Dit komt de veiligheid ten goede. Tevens worden speelvoorzieningen voor de kinderen aangelegd en wordt een ruimte voor kleine huisdieren gerealiseerd. In onderstaande tekening is dit weergegeven.

Initiatiefnemer beoogt in de toekomst de agrarische bestemming in zijn geheel om te zetten in een bestemming recreatie/verblijfsrecreatie met een kinderdagverblijf als neventak. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij zal hiervoor worden verbouwd en worden ingericht met recreatieappartementen. De stal krijgt hiermee weer een passende bestemming waardoor het behoud van het cultuurhistorisch

waardevolle gebouw is gegarandeerd. De nieuw te realiseren bestemming zal meegenomen worden bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Onderhavige ontwikkeling van een kinderdagverblijf loopt hier op vooruit.





Figuur 7: Impressie van het in het gebouw te realiseren kinderdagverblijf

4. BELEIDSMATIGE TOETS

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040 weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’ vastgesteld als actualisatie op de reeds eerder in 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De in de SRO opgenomen 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.

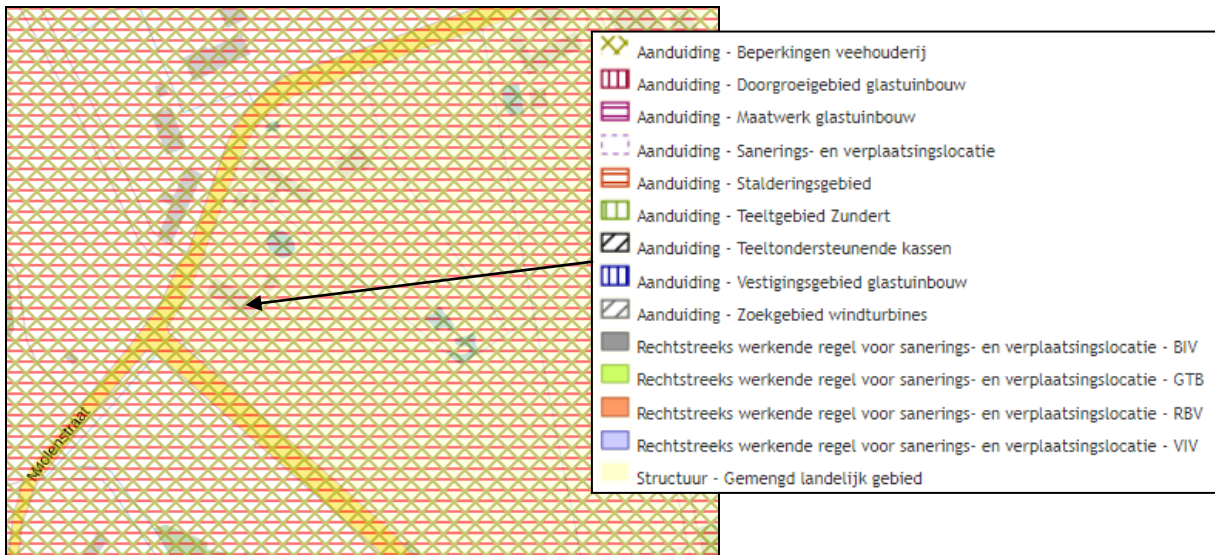
De SRO wordt nader geconcretiseerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de in de SRO genoemde doelen te realiseren.

4.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer in de Verordening ruimte.

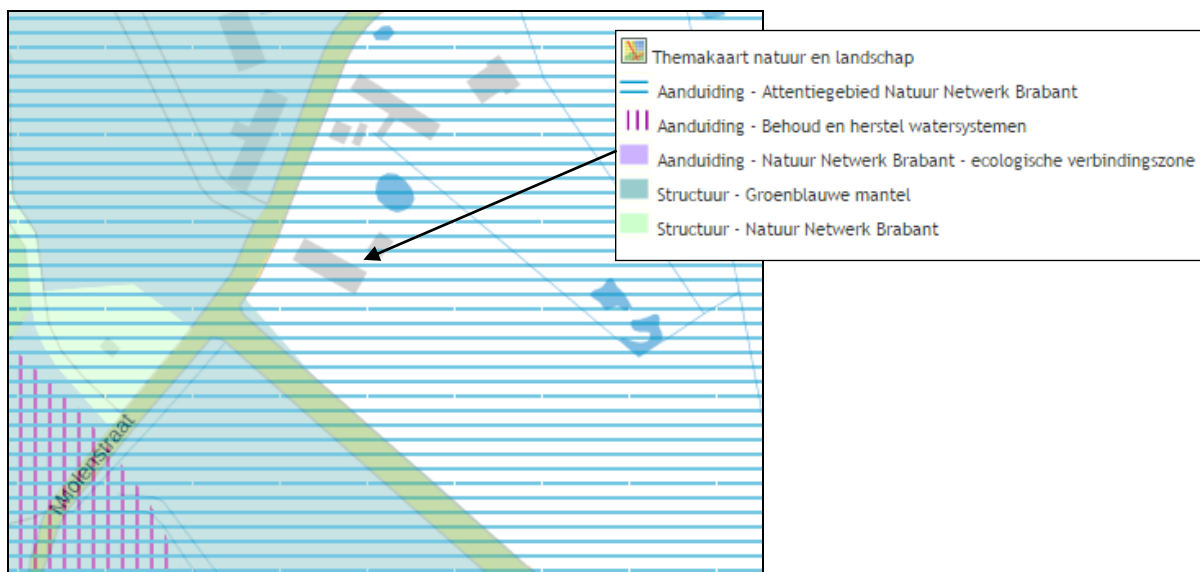


Figuur 8: Aanwijzing planlocatie in Verordening ruimte themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie aan de Molenstraat 207 te Valkenswaard is in de Verordening ruimte aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. De locatie kent de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Ter plaatse gelden derhalve restricties voor het uitbreiden van veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een dergelijke uitbreiding maar ziet juist toe op een gewenste sanering van de intensieve veehouderij.

Voor wat betreft de structuur 'Gemengd landelijk gebied' vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Het vestigen van een recreatieve functie is passend binnen de regels van de Verordening ruimte. In navolgende subparagraaf wordt deze ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte.

Op de themakaart 'natuur en landschap' is de planlocatie aangeduid als Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. Op onderstaande figuur is dit weergegeven.



Figuur 9: Aanwijzing planlocatie in Verordening ruimte themakaart Natuur en landschap

De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op de natuurwaarden ter plaatse van de planlocatie. De sanering van de intensieve veehouderij draagt bij aan de vermindering van de ammoniakdepositie op gevoelige natuur.

De initiatieflocatie is niet aangeduid op andere kaarten van de Verordening ruimte.

4.1.2.1 Toets aan Verordening ruimte

De ontwikkeling van het kinderdagverblijf als nevenfunctie vindt plaats op een agrarisch bouwperceel binnen het Gemengd landelijk gebied. Een gebouw in gebruik voor de varkenshouderij wordt omgezet in een kinderdagverblijf.

Voor deze ontwikkeling dient dan ook een toets aan artikel 7.3 lid 5 plaats te vinden. In dit artikel is aangegeven dat een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid binnen het bouwperceel kan voorzien in een niet agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10. Onderstaand is aan dit laatste artikel getoetst.

4.1.2.1.1 7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
De nieuwe functie beperkt zich tot een oppervlakte kleiner dan 5.000 m².
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
De ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerde plattelandseconomie. De ontwikkeling sluit aan bij aan de functies in de omgeving van de planlocatie.
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De dagopvang wordt daarbij aangeboden in een om te bouwen vergund bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw kent een oppervlakte van 322 m². Overige bebouwing is cultuurhistorisch waardevol en wordt gerevitaliseerd.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

De beoogde functie valt binnen milieucategorie 2.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

Herontwikkeling leidt niet tot een extra bedrijf. De exploitant van het agrarische bedrijf is ook verantwoordelijk voor de exploitatie van het kinderdagverblijf.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

Ter plaatse is geen baliefunctie voorzien.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

Ter plaatse wordt geen detailhandelsfunctie beoogd.

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

Uitbreiding van de voorziene opvangactiviteiten wordt niet beoogd.

- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een aantal bezoekers en overnachtingen van meer dan 150.000 per jaar.

De beoogde ontwikkeling is derhalve passend binnen de Verordening ruimte.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 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 de Agrarische sector aangegeven dat er steeds meer een verschuiving plaats vindt van de primaire voedselproductie naar verbrede landbouw en (recreatieve) nevenactiviteiten. Gelet op de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de (intensieve) veehouderij wil de gemeente zoveel mogelijk meedenken naar alternatieve/ aanvullende inkomsten. Hierbij denkt de gemeente vooral aan de recreatieve- toeristische sector. De gemeente wil nieuwe initiatieven faciliteren mits de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

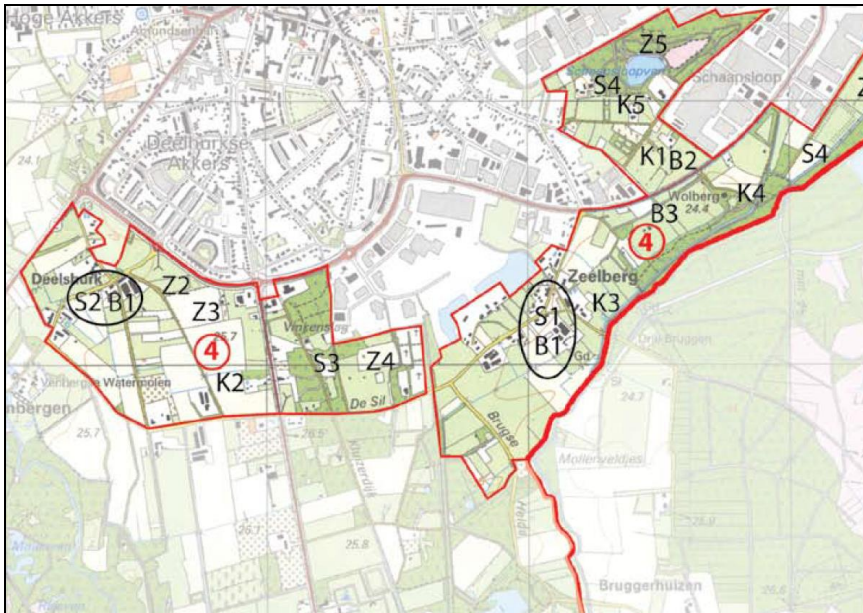
Als belangrijke randvoorwaarde wordt in de Structuurvisie genoemd dat de ontwikkeling bij moet dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een gezond bedrijf betekent ook dat er ruimte is voor kwalitatieve aandacht van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Hiermee blijft een 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.

Het streefbeeld van de gemeente is tevens om kinderopvang en peuterspeelzaalwerk te situeren in de directe woonomgeving van kinderen waarbij een versterking van de samenwerking tussen het peuterspeelzaalwerk, kinderopvang en basisscholen wordt nagestreefd. Tevens met aandacht voor voor- en vroegschoolse educatie en brede school ontwikkeling.

De huidige intensieve veehouderij heeft ter plaatse geen toekomstperspectief meer. De ligging in de nabijheid van gevoelige woon-, recreatie-, en natuurfuncties maakt een duurzame bedrijfsontwikkeling onmogelijk. Een omschakeling naar een recreatieve bestemming met kinderopvang als nevenactiviteit wordt dan ook beoogd. Dit sluit aan bij het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie. Een gebruik als kinderdagverblijf is vooruitlopend hierop eveneens een passende functie op grond van de Structuurvisie. De locatie voor de kinderopvang ligt nagenoeg direct aansluitend op de woonwijk Deelhurkse Akkers. De opvangfaciliteiten vinden plaats in een groene en rustige omgeving in de directe woonomgeving van de kinderen. Het afwijkende gebruik is dan ook een passende ontwikkeling op deze locatie grenzend aan het stedelijke gebied.

4.2.2 Landschapsonwikkelingsplan 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 een Landschapsonwikkelingsplan opgesteld voor de periode 2011 - 2020. Het landschapsonwikkelingsplan is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het Bestemmingsplan Buitengebied. Het landschapsonwikkelingsplan 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 landschapsonwikkelingsplan is om bestaande landschappelijke waarden te behouden en te versterken. De planlocatie is gelegen in het deelgebied 4 'Dorpsrand Valkenswaard-Zuidoost'. In onderstaande figuur is dit deelgebied weergegeven. De opgave is hier om verrommeling en aantasting van de cultuurhistorische identiteit van buurtschappen Zeelberg en Deelshurk te voorkomen. Specifiek worden de aanwezige cultuurhistorische elementen bij Deelshurk, met oude boerderijen en restanten van een Plaetse als sterk punt genoemd. De boerderij Molenstraat 207 maakt onderdeel uit van het buurtschap Deelshurk. Door een passende functie te geven aan de cultuurhistorische boerderij wordt verdere verrommeling voorkomen en kan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing behouden blijven. De ontwikkeling is dan ook passend binnen het Landschapsonwikkelingsplan.



Figuur 10: Deelgebied Dorpsrand Valkenswaard-Zuidoost

5. RELEVANTE MILIEU/PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 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/m³) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m³ 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 planlocatie worden thans varkens gehouden. De vergunning voor de varkens wordt ingetrokken in samenhang met het wijzigen van het gebruik van de stal. Een beperkte vergunning voor landbouwhuisdieren resteert. Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving verbetert hierdoor. Een kinderdagverblijf is te beschouwen als een nieuwe geurgevoelige functie. In de directe nabijheid (binnen een straal van 350 meter) van de planlocatie is slechts één veehouderijbedrijf gelegen. Het betreft de veehouderij aan de Molenstraat 204. Op deze locatie zijn 20 volwassen paarden vergund. Dit zijn dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld en waarvoor derhalve een vaste hindercontour van 50 meter van toepassing is. Het gebouw waarbinnen het kinderdagverblijf gevestigd gaat worden bevindt zich op een afstand van 62 meter van de rand van het agrarische bouwvlak van de Molenstraat 204. De ontwikkeling is op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het gemeentelijke geurbeleid dan ook geen bezwaar.

5.2 Geluid

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 (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Een onderzoek in het kader van de geluidsbelasting ter plaatse is noodzakelijk, deze zal in een later stadium met de aanvraag van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd of separaat worden aangeleverd .

5.3 Bodem

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Wel wordt de functie voor een deel van de planlocatie gewijzigd. In het kader van de beoogde herontwikkeling zal een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse aangeleverd worden.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrenge/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.4.2 Vigerende bedrijfsvoering binnen de planlocatie

Binnen de planlocatie is reeds een bedrijfsbestemming aanwezig. Er is een intensieve veehouderij aanwezig en vergund. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels mag thans maximaal een categorie 4 bedrijf aanwezig zijn. Met de komst van het kinderdagverblijf wordt op een gedeelte van het bedrijf omgeschakeld van een categorie 4 naar een categorie 2 bedrijf. De Milieuvergunning voor het houden van varkens wordt in samenhang met de onderhavige procedure ingetrokken waarna er slechts een beperkte vergunning voor landbouwhuisdieren resteert. Daarmee verbetert de situatie ter plaatse op het gebied van Bedrijven- en milieuzonering.

Het kinderdagverblijf kan op basis van de lijst bedrijven en milieuzonering geclassificeerd worden als 'Kinderopvang' (SBI-2008 code 8891), voor bedrijven in deze categorie geldt een grootste afstand van 30 meter. In gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden verlaagd naar 10 meter. De afstand met betrekking tot het eerste gevoelig object is ruim 40 meter. Bovendien is de aard van de

activiteit kleinschalig. Aldus kan worden gesteld dat de herontwikkeling in het kader van de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' alleen maar tot een verbetering leidt en geen bezwaar is.

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. Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

5.5.2 Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR, wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

5.5.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden

benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

5.5.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Valkenswaard bevindt zich geen spoortracé. De planlocatie 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 N69. De planlocatie is op een afstand van circa 300 meter van deze weg gelegen en daarmee buiten het invloedgebied 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

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

Op een afstand van circa 120 meter van het te realiseren kinderdagverblijf is een buisleiding gelegen. Het betreft een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services. Voor deze buisleiding geldt een risicoafstand van 12 meter. De planlocatie is daarmee ruim buiten de risicocontour van de buisleiding gelegen. De leiding vormt dan ook geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

5.6 Parkeren

Uitgangspunt is dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan bepaald worden op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de ligging van een locatie en de functie van het gebouw. De bedrijvigheid op de planlocatie valt binnen de hoofdgroep 'Kinderdagverblijf (crèche)'. De locatie kan gekenmerkt worden als niet stedelijk en gelegen in het buitengebied.

Op de planlocatie is ruim voldoende plaats om parkeren op eigen erf te realiseren. Aan de hand van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend.

Navolgende tabel geeft een overzicht van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de beoogde situatie.

Toekomstige bedrijvigheid:	Parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	Benodigd aantal parkeerplaatsen totaal:	
		Minimaal	Maximaal
Kinderdagverblijf	1,4 - 1,6	5,15	5,9

Ten behoeve van het kinderdagverblijf dienen derhalve 6 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op de planlocatie is ruim voldoende plaats om afdoende parkeergelegenheid te realiseren. Tevens wordt er een uitgebreide Kiss en Ride strook ingericht voor het brengen en halen van de kinderen.

6. CONCLUSIE

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het gebruik van een van de gebouwen op de locatie Molenstraat 207 te Valkenswaard. Een vergund bedrijfsgebouw zal worden gebruikt voor een kinderdagverblijf op de planlocatie. Een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van artikel 2,12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo. Het bevoegd gezag kan derhalve, onder de voorwaarde dat een goede ruimtelijke ordening niet in het geding komt, een omgevingsvergunning verlenen voor onderhavige ontwikkeling. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd in samenhang met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

De oprichting van een kinderdagverblijf is een passende ontwikkeling in de gemeente Valkenswaard. De functie wordt toegevoegd in reeds bestaande (voormalig agrarische) bedrijfsbebouwing, dit is passend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In samenhang met de ontwikkeling zal tevens de huidige milieuvergunning voor het houden van varkens worden doorgehaald waarna er een vergunning voor het houden van een beperkt aantal landbouwhuisdieren resteert. De ontwikkeling sluit daarmee aan op de gemeentelijke en provinciale visie met betrekking tot het buitengebied en maatschappelijke voorzieningen. De ontwikkeling is tevens mogelijk op basis van de relevante milieu- en planologische aspecten.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen bezwaren zijn voor het toestaan van de beoogde ontwikkeling.