

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MOLENSTRAAT 207
VALKENSWAARD



Crijns Rentmeesters bv

M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans

Juni 2017

INHOUD

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Ligging initiatieflocatie.....	3
1.3 Procedure	5
1.4 Doel ruimtelijke onderbouwing.....	6
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Planologische situatie	7
2.2 Bebouwing en gebruik	7
2.3 Cultuurhistorische waarden	8
2.4 Beoogde situatie	9
3. BELEIDSMATIGE TOETS	17
3.1 Provinciaal beleid.....	17
3.2 Gemeentelijk beleid	24
4. RELEVANTE MILIEU/PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1 Archeologie	30
4.2 Geurhinder	31
4.3 Ammoniak	32
4.4 Wegverkeerslawaaï	32
4.5 Luchtkwaliteit	33
4.6 Bodem.....	34
4.7 Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.8 Externe veiligheid	35
4.9 Natuur en ecologie.....	37
4.10 Water	38
5. UITVOERBAARHEID	42
5.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	42

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Crijns Rentmeesters is door de heer Van Son, navolgend initiatiefnemer genoemd, verzocht tot het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwning. Deze ruimtelijke onderbouwning is opgesteld ten behoeve van het wijzigen van de bestemming op de locatie Molenstraat 207 te Valkenswaard, navolgend planlocatie genoemd.

De locatie 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 de bestemming voor de locatie te wijzigen ten behoeve van recreatieve en maatschappelijke functies.

Op de planlocatie is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij met een woonhuis en bijbehorend stalgedeelte aanwezig. Tevens is een veldschuur/ varkensstal op de locatie aanwezig en is er een bouwvergunning verleend om een opslagloods te realiseren. De veldschuur is enkele jaren geleden afgebrand en wordt thans heropgericht. De opslagloods is eveneens in aanbouw. De boerderij verkeert in een slechte staat van onderhoud. De initiatiefnemer beoogt de boerderij op te knappen en een duurzame nieuwe functie te geven. De agrarische bestemming voor de locatie wordt daarbij omgezet in de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van een Bed & Breakfast en vakantieappartementen met een kinderdagverblijf als nevenfunctie. Tevens wordt een boederijsplitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij beoogd.

De huidige agrarische bedrijfswoning zal dienst gaan doen als 1^e bedrijfswoning bij het recreatieve bedrijf. Het stalgedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij zal plaats bieden aan de 2^e bedrijfswoning en tevens 8 Bed & Breakfast-appartementen. De boerderij krijgt hiermee weer een passende bestemming waardoor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw op een duurzame wijze is gegarandeerd. De veldschuur met varkensstal zal worden omgebouwd en in gebruik genomen worden als kinderdagverblijf. De opslagloods zal plaats bieden aan 12 recreatieappartementen en een opslagruimte.

Ten behoeve van de herontwikkeling dient de agrarische bestemming te worden omgezet in de bestemming 'Recreatie'. Hiervoor dient het bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie te worden gewijzigd. Het initiatief kan, mits er tijdig een ruimtelijke onderbouwning wordt aangeleverd, opgenomen worden in de partiele bestemmingsplanherziening voor het buitengebied. De gemeente Valkenswaard heeft ambtelijk aangegeven dat zij met de omzetting van de bestemming en de genoemde functies in kunnen stemmen.

1.2 Ligging initiatieflocatie

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



Figuur 1: Ligging initiatieflocatie 'Molenstraat 207' te Valkenswaard

De initiatieflocatie betreft een deel van het kadastrale perceel, bekend als Valkenswaard, sectie K, nummer 431. De initiatieflocatie heeft een grootte van 9.583 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie 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 ter plaatse van de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch’ om te zetten naar de bestemming ‘Recreatie’ ten behoeve van het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van 8 Bed & Breakfast appartementen en 12 vakantieappartementen. Binnen de recreatieve bestemming wordt een kinderdagverblijf gerealiseerd als nevenfunctie bij de recreatieve bestemming. Hiervoor wordt een functieaanduiding opgenomen. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een bedrijfswoning ten behoeve van het recreatieve bedrijf. Een 2^e bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt door splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. In samenhang met de bestemmingsplanprocedure zal de vergunning Wet Milieubeheer voor het houden van 109 vleesvarkens op de locatie worden ingetrokken. 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

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	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: Actueel vergunde situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: Web BVB-Brabant)

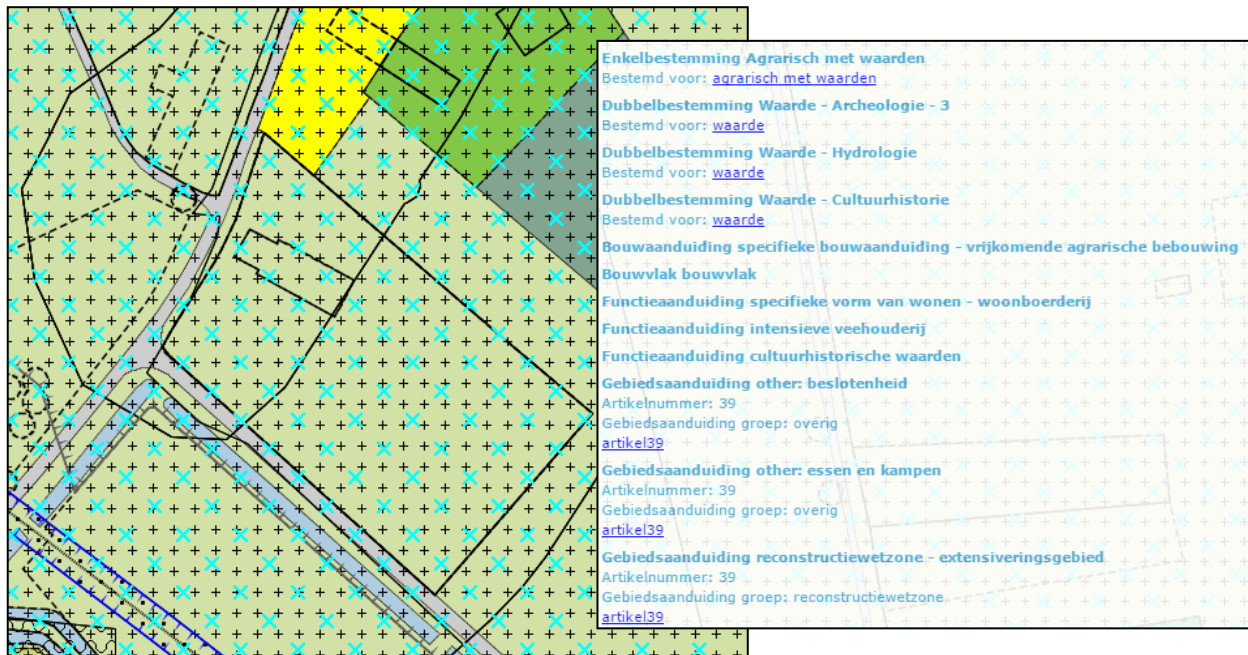
1.4 Doel ruimtelijke onderbouwing

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is een planologisch juridische onderbouwing te geven ten behoeve van de herziening van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Recreatie' met een nevenfunctie kinderdagverblijf. Tevens wordt een 2^o bedrijfswoning planologisch mogelijk gemaakt.

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 initiatieflocatie.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van de initiatieflocatie is in de huidige situatie een varkensbedrijf met een bedrijfswoning aanwezig en toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voor de initiatieflocatie gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Hydrologie', 'Waarde cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie 3'. Tevens zijn een bouwvlak en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing. Voor de woning met aangebouwde stal gelden daarnaast de functieaanduidingen 'Cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij'. Voor de initiatieflocatie zijn verder nog de gebiedsaanduidingen 'beslotenheid', 'essen en kampen' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' van toepassing. In bovenstaande figuur zijn de bestemmingen en de aanduidingen weergegeven.

2.2 Bebouwing en gebruik

De woning aan de Molenstraat 207 staat thans leeg en verkeert in een slechte staat van onderhoud. Aan de woning vast ligt de rundveestals die eveneens zwaar achterstallig onderhoud kent. De woning met de aangebouwde stal is te kenschetsen als een T-boerderij. Dit afwijkende boerderijtype kenmerkt zich doordat het woonhuis met de nokrichting evenwijdig aan de weg is gelegen. Het woonhuis kent een inhoud van ca. 500 m³. Het stalgedeelte ter grootte van 350 m² staat hier weer haaks op. De woning en de aangebouwde stal zijn gebouwd in 1928 en kennen een cultuurhistorische waarde (zie

volgende paragraaf). Ten oosten van de boerderij is een veldschuur met daarin een varkensstal gelegen. Deze veldschuur is grotendeels afgebrand en wordt thans heropgericht. Aan de zuidzijde van het plangebied is een opslagloods ter grootte van 750 m² gelegen. Voor deze loods is een bouwvergunning verleend. De loods is thans in aanbouw. Onderstaand zijn foto's van de bebouwing op de locatie opgenomen.



Figuur 5: Foto's van de bestaande bebouwing op de locatie. De beide bovenstaande foto's geven de huidige bebouwing van de boerderij weer. Op de onderste foto's zijn de restanten van de afgebrande veldschuur te zien en is de opslagloods in aanbouw weergegeven.

2.3 Cultuurhistorische waarden

De boerderij Molenstraat 207 kent de aanduiding cultuurhistorisch waardevol. De boerderij is opgenomen in de lijst cultuurhistorisch waardevolle objecten van de gemeente Valkenswaard. Onderstaande omschrijving is aan deze lijst ontleend.

“Het betreft een T-boerderij, bestaande uit een langwerpige boerderij onder zadeldak met wolfseind met daaraan vast een dwars staand eenlaags woonhuis met zadeldak uit ca. 1900. De voorbouw is qua breedte smaller dan het bedrijfsgedeelte erachter en vertoont enkele kenmerken van de Neo-renaïssancestijl. Zo is de symmetrische gevelopbouw van de voorgevel van het woonhuis kenmerkend voor deze stijl. Aan de achterzijde van de boerderij is een wolfseind zichtbaar wat vaak duidt op een bouwperiode van vóór 1880.

De voorbouw van het woonhuis is opgebouwd uit rode bakstenen in schoon metselwerk in een kruisverband. Centraal geplaatste voordeur in licht verdiept portiek met rondboog als overspanning.

Moderne voordeur met glaspanelen. Okergeel geschilderde houten kozijnen. Zesruits bovenlicht met wit geschilderde houten roeden. Wit gepleisterd boogveld boven de deur. Aan beide zijden van de deur twee rechthoekige T-schuifvensters met okergeel en wit geschilderde houten kozijnen. Zesruits bovenramen. Betonnen lekdorpels. Wit gepleisterde boogvelden en daarboven strekse segmentbogen. Ter hoogte van de balklaag een halfsteense rollaag en enkele ontluchtingsgaten. Versierde muizentanding, deels met okergeel geschilderde koppen. Zinken regenpijpen en een houten bakgoot. Linkerzijgevel met op de begane grond drie vensters, vergelijkbaar als in de voorgevel. Lekdorpels. Op de verdieping twee vensters met lekdorpels. Ter hoogte van de balklaag eenvoudige staafankers. Zadeldak belegd met grijze tuile-du-nord dakpannen. Twee bakstenen schoorstenen op de nok van het dak.

Waardering:

Deze boerderij is cultuurhistorisch waardevol omdat dit een goed voorbeeld is van een gemoderniseerde langgevelboerderij in het landelijke gebied van Valkenswaard. Om het wooncomfort te verhogen is circa 1900 een volledig nieuw woonhuis tegen de bestaande boerderij gebouwd. Stijlkenmerken uit deze periode zijn ook veelvuldig te bespeuren. Op veel plaatsen in de landelijke gebieden is dit fenomeen te constateren (zie bijvoorbeeld Mgr. Smetsstraat 29 in Dommelen). De ensemblewaarde van de bebouwing in deze omgeving is bijzonder groot.” De ensemblewaarde hangt onder meer samen met de historische verkavelingspatronen die nog herkenbaar aanwezig zijn en de belendende boerderijen (Molenstraat 204 en 209) die eveneens cultuurhistorisch waardevol zijn.

2.4 Beoogde situatie

2.4.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatsen van de initiatieflocatie het agrarische bedrijf om te zetten in een bedrijf voor verblijfsrecreatie en het toekennen van een passende nevenfunctie. Als nevenfunctie wordt een kinderdagverblijf mogelijk gemaakt. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een bedrijfswoning voor een recreatief bedrijf. Door boerderijsplitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt een extra bedrijfswoning mogelijk gemaakt. De gemeente Valkenswaard heeft reeds ambtelijk aangegeven dat zij positief staat tegenover het initiatief. De gemeente ondersteunt het initiatief voor extra verblijfsrecreatieve voorzieningen op deze locatie en erkent de noodzaak voor extra kinderopvang in de gemeente. Met de sanering van de varkenshouderij ter plaatse, het toekennen van een passende functie in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij waarmee het behoud van deze boerderij is gegarandeerd, wordt de ontwikkeling beschouwd als een positieve ontwikkeling voor het buitengebied. Onderstaande worden de verschillende nieuwe functies beschreven.

2.4.2 Bed & Breakfast

Er wordt een Bed & Breakfast beoogd met een maximum van 16 slaapplekken (8 Bed & Breakfast appartementen) in het stalgedeelte ter grootte van 350 m². De cultuurhistorisch waardevolle boerderij zal hiervoor worden gerenoveerd en verbouwd en zal worden ingericht met recreatieappartementen. De stal krijgt hiermee weer een passende bestemming waardoor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw duurzaam is gegarandeerd.

2.4.3 Kinderdagverblijf

In de te herbouwen varkensstal wordt een kinderdagverblijf beoogd. Het bedrijfsgebouw kent een oppervlakte van 275 m². Het kinderdagverblijf wordt gerealiseerd ten behoeve van dagopvang voor maximaal 32 kinderen in de leeftijdscategorie vanaf 0 tot 4 jaar. 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 worden tevens een stalling (138 m²) voor landbouwhuisdieren (enkele pony's, schapen, konijnen en kippen) met een hooi- en stroopslag 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 recreatiebedrijf ligt in een groene en rustige omgeving in een cultuurhistorisch waardevol gehucht. Het bedrijf onderscheidt zich hiermee van het huidige aanbod van recreatiebedrijven in de gemeente. Tevens ligt het bedrijf in de directe nabijheid van het regionale natuurgebied de Grootte Heide en de natuurpoort voor de Malpie.

Het kinderdagverblijf heeft eveneens baat bij een ligging in de nabijheid van het natuurgebied. De initiatiefnemers zijn voornemens om voor de oudere kinderen buitenactiviteiten 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 zal daarmee een versterking betekenen voor het recreatieve aanbod in de gemeente.

2.4.4 Vakantieappartementen

Aan de zuidzijde van de boerderij is een opslagloods in aanbouw. Voor deze loods is een bouwvergunning verleend. De opslagloods zal plaats bieden aan 12 luxe recreatieappartementen van 60 m² en een opslagruimte.

2.4.5 Overige voorzieningen

Op het erf worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van parkeren voor de Bed & Breakfast en ten behoeve van het kinderdagverblijf. De ontsluiting van de Bed & Breakfast en het kinderdagverblijf vindt plaats vanaf de Hoeve, een zijstraat van de Molenstraat. Hiervoor kan de bestaande inrit op de Hoeve gebruikt worden. Het gebruik van de woning kan hiermee strikt gescheiden worden van het gebruik van de Bed en Breakfast voorziening en 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 figuren is de beoogde situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 6: Het plangebied (zuid aanzicht) met daarop vooraan de Bed & Breakfast en achteraan het kinderdagverblijf



Figuur 7: Het plangebied (noord aanzicht) met daarop nadrukkelijker het kinderdagverblijf met speelvoorzieningen



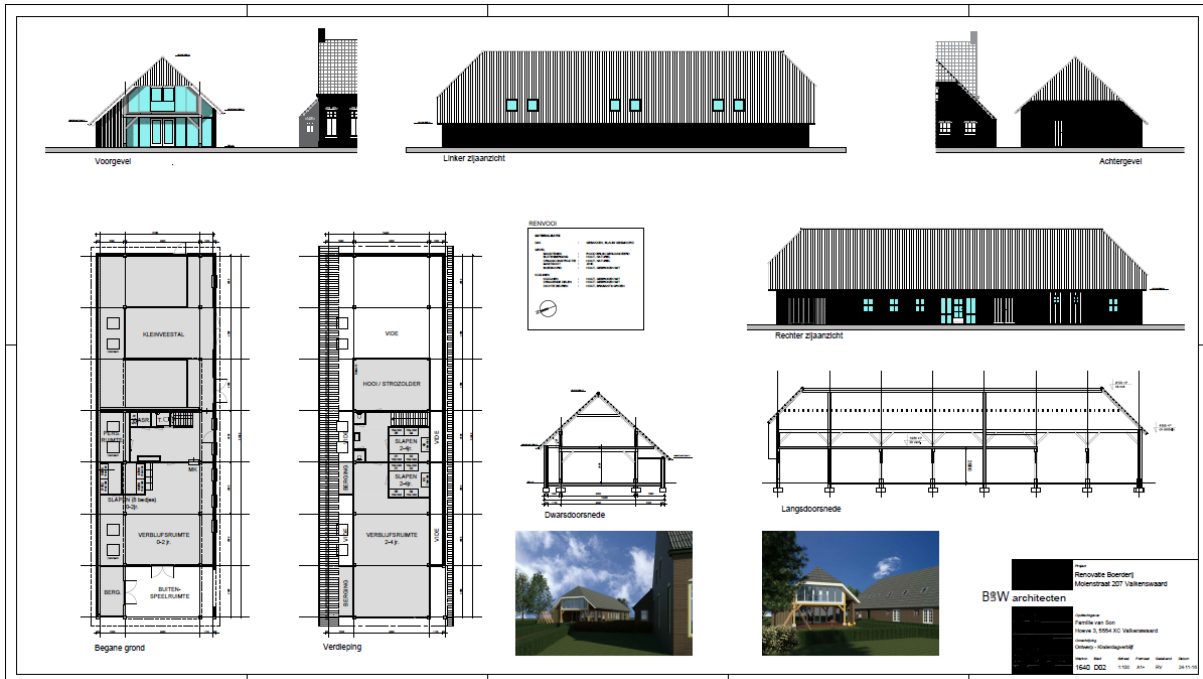
Figuur 8: De beoogde Bed & Breakfast



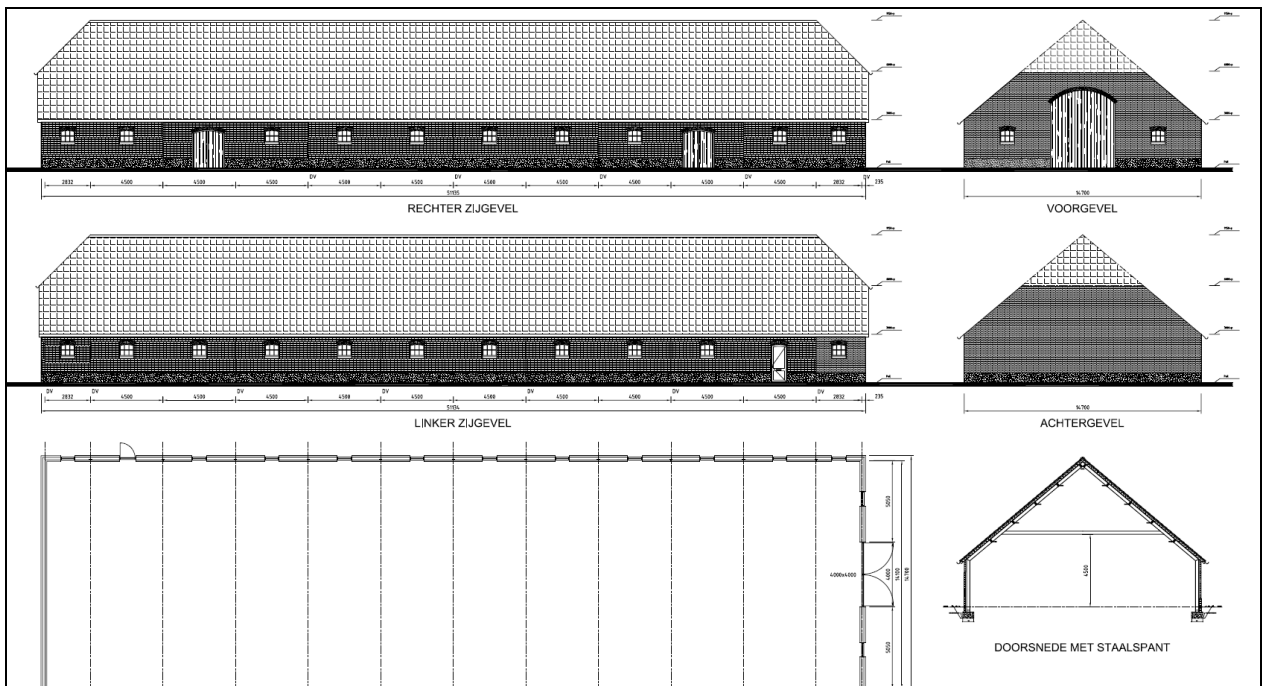
Figuur 9: Zijaanzicht van de beoogde Bed & Breakfast



Figuur 10: Kinderdagverblijf ter plaatse van de te herbouwen stal



Figuur 11: Impressie van het in het gebouw te realiseren kinderdagverblijf



Figuur 12: Impressie opslagloods om te bouwen voor vakantieappartementen.

2.4.6 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 initiatieflocatie valt binnen de groepen 'Bed & Breakfast' en 'Kinderdagverblijf (crèche)'. De locatie kan gekenmerkt worden als niet stedelijk en gelegen in het buitengebied.

Op de initiatieflocatie 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 (368 m ² bvo)	1,4 - 1,6	5,15	5,9

Toekomstige bedrijvigheid:	Parkeerplaatsen per 10 kamers	Benodigd aantal parkeerplaatsen :	
		Minimaal	Maximaal
Bed & Breakfast (8 k.)	4,4 – 4,6	3,5	3,7
Vakantieappartementen (12 k.)	4,4 – 4,6	5,3	5,5

Ten behoeve van het kinderdagverblijf dienen derhalve 6 parkeerplaatsen aanwezig te zijn en voor de Bed en Breakfast en de vakantieappartementen 10 parkeerplaatsen. Op de initiatieflocatie zullen in totaal 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De extra 4 parkeerplaatsen ten opzichte van het benodigde aantal worden gebruikt als Kiss- en Ride plaatsen voor het brengen en halen van de kinderen. Voor de beide bedrijfswoningen zullen tevens 2 parkeerplaatsen per woning op eigen grond worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden ontsloten aan de Hoeve middels een bestaande bedrijfsoprit.

2.4.7 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard in een oud ontginningslandschap. De initiatieflocatie is op grond van het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente gelegen in het deelgebied 4 'Dorsrand Valkenswaard-Zuidoost'. 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 deze boerderij duurzaam voor de toekomst behouden en wordt verdere verrommeling voorkomen. Tevens wordt een passende beplanting met inlandse boom en struiksoorten ter plaatse gerealiseerd. De ontwikkeling is dan ook passend binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

De locatie is gelegen op de hoek Molenstraat/Hoeve. Het betreft een oude kampontginning met de nog kenmerkende wegenstructuur. De Hoeve en de Molenstraat zijn voorzien van laanbeplanting met Inlandse Eik en Ruwe Berk. De kleinschalige verkaveling en de groene erven zijn kenmerkend voor dit gebied. De erfbeplantingen rondom de erven bestaat voornamelijk uit beukenhagen aan de voorzijde en houtsingels met gemengd bosplantsoen aan de achterzijde. Als boomvormers domineren Zomereik, Ruwe berk en Hollandse linde. In de struiklaag komt vaak vlier, vuilboom, hazelaar,

sleedoorn, veldesdoorn, hondsroos, gelderse roos, meidoorn en kardinaalsmuts voor. Enkele oudere boerderijen hebben nog een huisweide met een hoogstamboomgaard.

Het plangebied is thans in gebruik als varkensbedrijf. De boerderij is ingepast met hagen en verspreide bomen op de perceelsgrenzen.

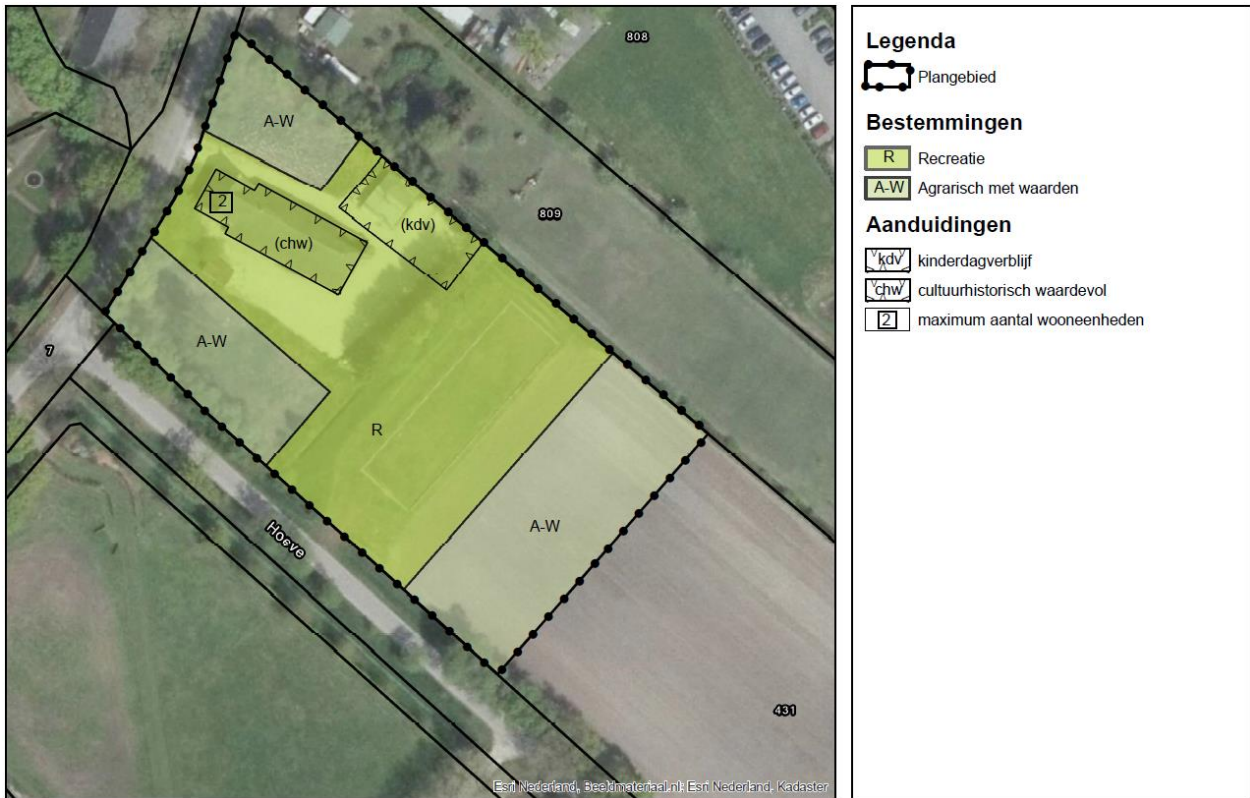
Onderdeel van de ontwikkeling is de aanleg van een deels omkaderende landschappelijke beplanting. Op de locatie zal dan ook worden geïnvesteerd in de aanplant van bomenrijen en hagen en de aanplant van solitaire bomen en bomen als laanbeplanting. De verschillende functies worden van elkaar afgescheiden door laagblijvende hagen. De omvang van de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan de vereisten van de Landschapsinvesteringsregeling.

Rekening houdend met de richtlijnen vanuit de gemeente zoals o.a. aangegeven in het landschapsonwikkelingsplan is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt. Het landschappelijk inpassingsplan is onderstaand weergegeven. De planlocatie wordt ingebed in een eigen landschapskamer met enerzijds behoud van openheid en anderzijds de omzoming met hagen en bomen op de erf grenzen. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is daarbij niet weggestopt achter het groen, dit komt immers niet ten goede aan de beleefbaarheid van dit ensemble. Rondom het complex is een afwisselende beplanting met gesloten groen en open zichtlijnen welke wisselen van afstand en hoogte beoogd. De nieuwe inrichting is onderstaand verbeeld.



2.4.8 Beoogde planologische situatie

Navolgend wordt de beoogde planologische situatie weergegeven waarbij het plangebied deels de bestemming recreatie krijgt. Op het zuid-oostelijke deel blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden' behouden. Tevens is een aanduiding opgenomen voor het kinderdagverblijf, de cultuurhistorische waarden voor de boerderij en het aantal wooneenheden.



Figuur 12: Beoogde planologische situatie van het plangebied

3. BELEIDSMATIGE TOETS

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 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.

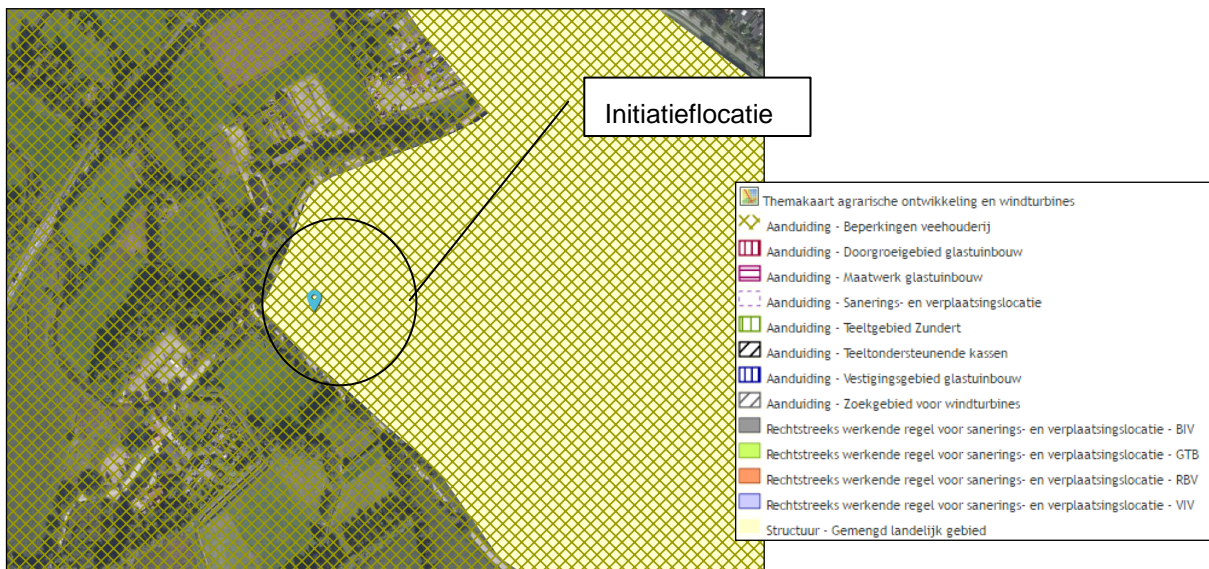
3.1.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Op 10 juli 2015 is de Verordening ruimte geheel opnieuw vastgesteld. Jaarlijks vinden kaartaanpassingen plaats. Op 18 november 2016 is de meest recente Veegronde van de Verordening ruimte vastgesteld. Thans is de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017) vigerend. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte.

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.

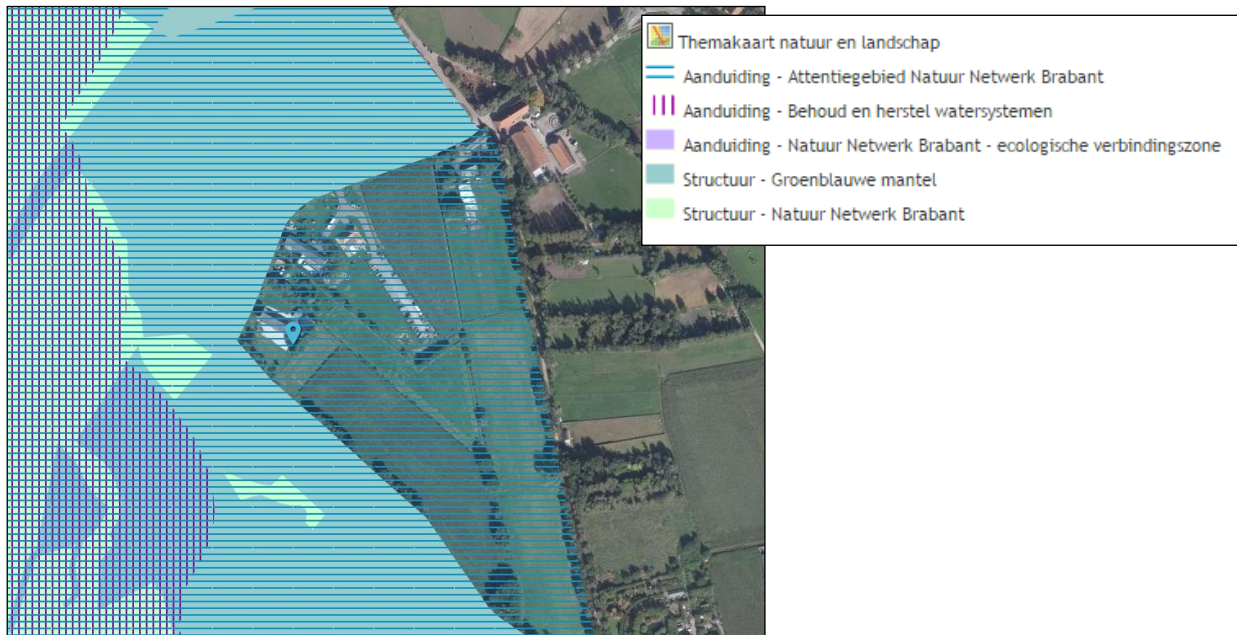
Navolgende figuur geeft de ligging van de initiatieflocatie weer in de Verordening ruimte.



Figuur 13: Aanwijzing initiatieflocatie in Verordening ruimte Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines

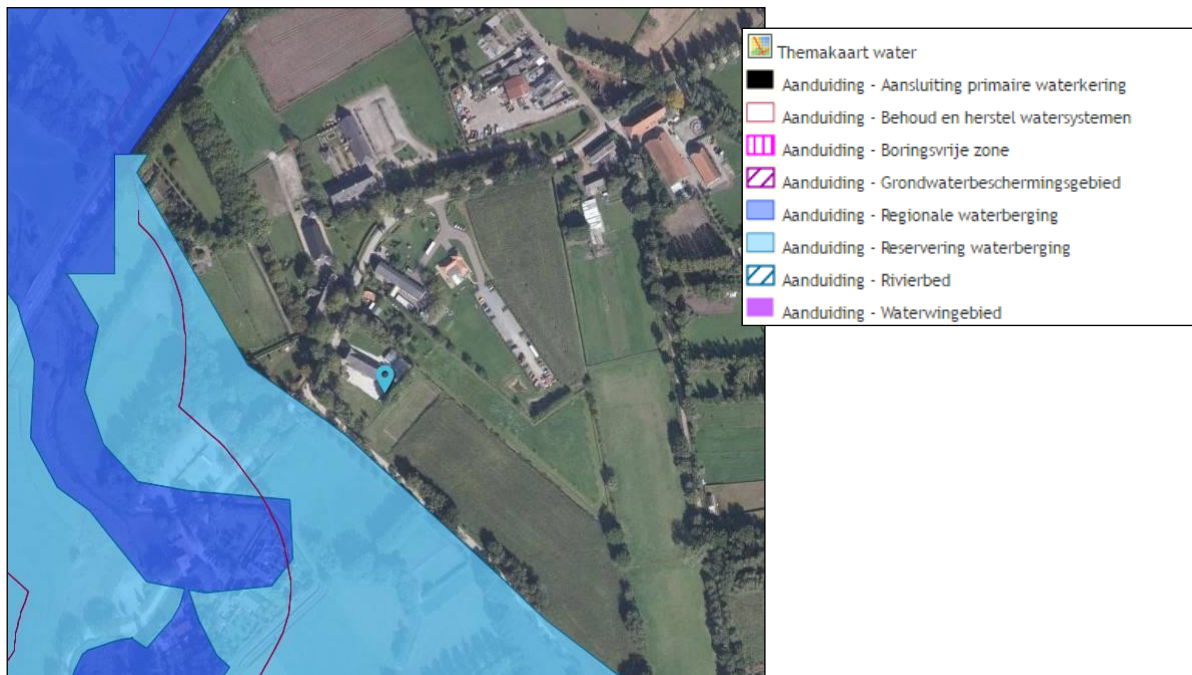
De initiatieflocatie aan de Molenstraat 207 te Valkenswaard kent in de Verordening ruimte twee aanduidingen op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'. Het betreft de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' en de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

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



Figuur 14: Aanwijzing initiatieflocatie in Verordening ruimte themakaart Natuur en landschap

De initiatieflocatie kent geen specifieke aanduidingen op de themakaart 'Water'. De initiatieflocatie grenst wel aan een gebied voor Reservering waterberging. Op onderstaande themakaart is dit weergegeven.



Figuur 15: Aanwijzing initiatieflocatie in Verordening ruimte themakaart Water

Het gemengd landelijk gebied is een gebied waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De Verordening ruimte stelt regels voor een ruimtelijke ontwikkeling. Een ruimtelijke ontwikkeling is daarbij gedefinieerd als een bouwactiviteit en een planologische gebruiksactiviteit waarvoor een wijziging van het planologische regime nodig is. Onderhavige ontwikkeling betreft een wijziging van het bestemmingsplan. Een toets aan de

Verordening ruimte is dan ook benodigd. Onderstaand wordt het initiatief getoetst aan de relevante regels van de Verordening ruimte.

3.1.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits de ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische bedrijfslocatie. De recreatieve verblijfsactiviteiten en de kinderdagopvang vinden plaats in bestaande bebouwing. De agrarische bedrijfswoning wordt hergebruikt als bedrijfswoning voor de recreatieve functie. Een 2^e bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande stalruimte.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De provincie kent hiervoor de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood met groen koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt hierbij redelijk geacht.

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

Met de beoogde ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak deels omgezet in de bestemming 'Recreatie'. In de berekening wordt er van uitgegaan dat een agrarisch bouwvlak een waarde kent van € 25,00/m². Voor een recreatieve bestemming met bouwmogelijkheden wordt uitgegaan van een waarde van € 40,00/m². De extra bedrijfswoning vertegenwoordigt een waarde van € 100.000,00. Het gedeelte van de planlocatie, waarop geen recreatieve bestemming wordt ontwikkeld, krijgt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Voor dit gedeelte wordt een waarde van € 6,00/m² gehanteerd. Met deze herontwikkeling ontstaat derhalve een bestemmingswinst van € 104.494,00. De berekende tegenprestatie bedraagt 20% hiervan zijnde € 20.898,80. Navolgende figuur geeft een beeld van de berekende tegenprestatie in het kader van de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch bouwvlak	8.917	€ 25,00	€ 222.925,00
Totaal oud	8.917		€ 222.925,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Recreatie	5.000	€ 40,00	€ 200.000,00
Extra bedrijfswoning			€ 100.000,00
Agrarisch onbebouwd	3.917	€ 7,00	€ 27.419,00
Totaal nieuw	8.917		€ 327.419,00
Bestemmingswinst			€ 104.494,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 20.898,80
Bestemmingswinst		€ 104.494,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 16: Tabel met de berekening voor kwaliteitsverbetering van het landschap voor de planlocatie.

De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd in de vorm van de aanleg van landschappelijke beplanting en het herstel van de cultuurhistorische waarden van de boerderij.

De cultuurhistorische waarden van de boerderij worden hersteld. Voor een bedrag van € 40.000,00 wordt de historische gebintconstructie hersteld. Het herstellen van het dak en de muren brengt een kostenpost van meer dan € 100.000,00 met zich mee. De investeringen in de cultuurhistorische waarden bedragen dan ook een veelvoud van de benodigde kwaliteitsverbetering op de locatie.

3.1.3.1 Artikel 7.7 Wonen in gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als gemengd landelijk gebied, nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij ter plaatse van het plangebied Molenstraat 207 te Valkenswaard permanent te splitsen in twee wooneenheden waarbij beide woningen in gebruik zullen worden genomen als bedrijfswoning. De woningen zullen worden gebruikt ten behoeve van het recreatiebedrijf en het kinderdagverblijf. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. Met de splitsing zal de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijven. Splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt derhalve mogelijk gemaakt in de Verordening Ruimte.

3.1.3.2 Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

Artikel 7.10 van de Verordening ruimte heeft betrekking op niet-agrarische functies binnen de structuur gemengd landelijk gebied. Navolgend zijn de regels van artikel 6.10 weergegeven en is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies:

1. Een bestemmingplan dat is gelegen in een 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.

Met de beoogde herontwikkeling wordt het huidige bouwvlak met een grootte van $PM\ m^2$ verkleind tot een oppervlakte van maximaal $PM\ m^2$.

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 gemengde plattelandseconomie en is passend binnen het beleid van de gemeente. Het landbouwbedrijf ter plaatse is te klein van omvang en is gelegen in de directe nabijheid van gevoelige functies, wonen en natuur. Ontwikkeling van het landbouwbedrijf is dan ook niet meer aan de orde;

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De bebouwing op de locatie is cultuurhistorisch waardevol of wordt hergebruikt voor de nieuwe functies. Er is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.

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

De bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied is gelijk te stellen aan een hotel of pension en dien ten gevolge te classificeren als een categorie 1 bedrijf. De kinderopvang is te beschouwen als een categorie 2 bedrijf.

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

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. De exploitatie van het recreatiebedrijf en de kinderopvang vindt door de zelfde exploitant plaats.

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

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

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

Er is geen sprake van een detailhandelsvoorziening binnen het plangebied.

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

Het bedrijf past ook op langere termijn binnen de beoogde omvang. De bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd in de bestaande bebouwing en zijn economisch uitvoerbaar.

i. beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het bedrijf is niet te karakteriseren als een grootschalige ontwikkeling.

Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte voor de toekenning van een recreatieve bestemming aan het plangebied. In artikel 7.11 zijn afwijkende regels opgenomen voor recreatiebedrijven. De beoogde ontwikkeling wordt hierna getoetst aan de afwijkende regels voor recreatiebedrijven.

7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

- 1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid, onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits de ontwikkeling niet leidt tot een recreatiebedrijf behorende tot milieucategorie 4 of hoger.**

Het recreatiebedrijf is te kenschetsen als kleinschalig en kent een milieucategorie 1.

- 2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.**

De te realiseren Bed and Breakfast- en vakantieappartementen worden bedrijfsmatig beheerd door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer blijft eigenaar en woont op het perceel. De initiatiefnemer beheert de reserveringen en zorgt voor toegang tot het perceel en de accommodaties. De exploitatie van het recreatiebedrijf genereert het hoofdkomen voor de initiatiefnemer.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels uit de verordening ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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 plattelandsverbreding. 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. De locatie ligt in de directe nabijheid van de natuur en de recreatieve poort Venbergse molen. De herontwikkeling is hiermee passend in de omgeving. Een gebruik als kinderdagverblijf is 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.

3.2.2 Nota Vrijtijdsbeleid Valkenswaard 2015-2020

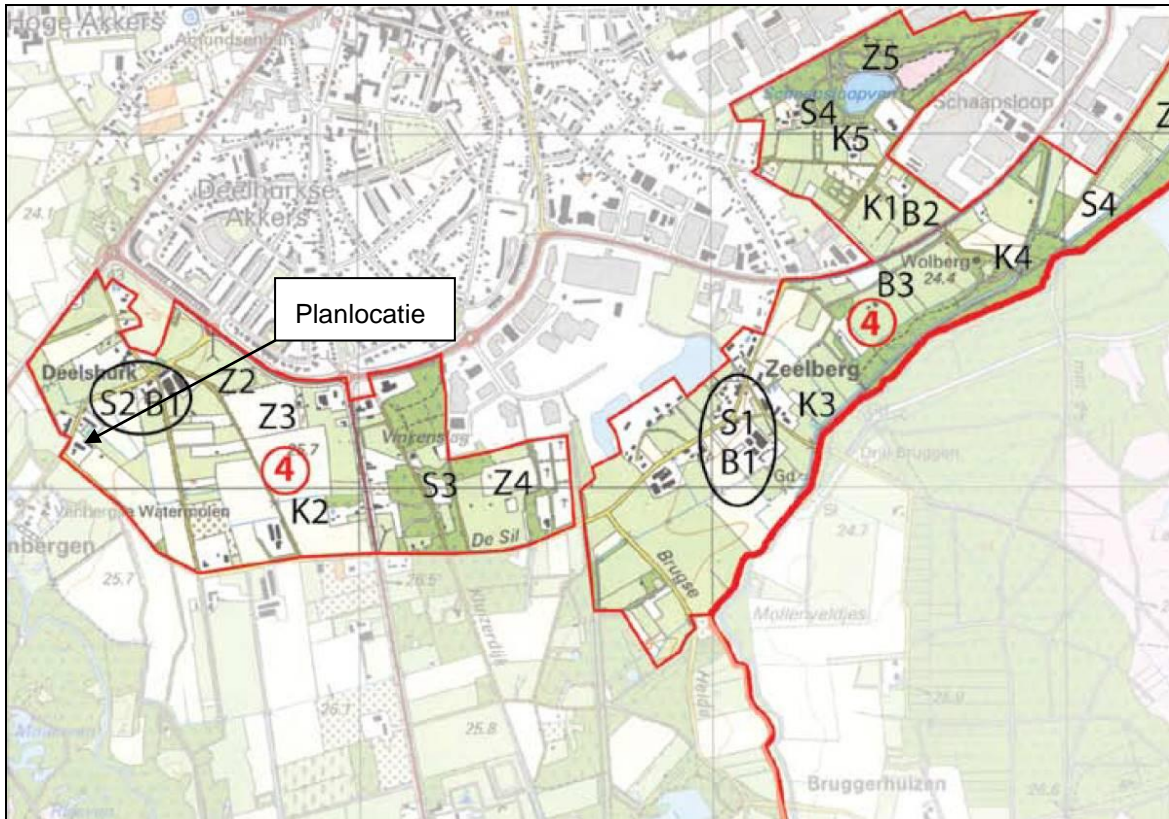
De nota vrijetijdsbeleid is bedoeld als toetsings- en ontwikkelingskader voor vrijetijd in de gemeente. In de nota staat de ambitie en ontwikkelrichting van de gemeente beschreven. Valkenswaard heeft de ambitie om een nog aantrekkelijkere vrijetijdsbestemming te worden, die een grote bijdrage zal leveren aan de toekomst van Valkenswaard. In de Toekomstvisie heeft de gemeente zich ten doel gesteld om 1 miljoen bezoekers in 2030 te ontvangen.

In de nota wordt de trend van de groei in plattelandstoerisme onderkend. Tevens wordt aangegeven dat het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen en dan met name in het luxe segment laag is in de gemeente. De bestedingen in de verblijfsrecreatie zijn ten opzichte van het totaal aan bestedingen in de vrijetijdssector in de gemeente laag. De verblijf toeristische overnachtingen in Zuidoost-Brabant zijn sterk geconcentreerd in een viertal gemeenten, te weten: Bergeijk, Bladel, Eindhoven en Eersel. Hiermee zijn deze vier gemeenten samen goed voor twee derde van de verblijf toeristische overnachtingen in de regio. In Valkenswaard is 90% van de inkomsten afkomstig uit dagrecreatie tegenover 10% verblijfsrecreatie.

Met onderhavig initiatief wordt een versterking van het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen de gemeente gerealiseerd. De luxe B&B- en vakantieappartementen bevinden zich in de directe nabijheid van de Natuurpoort De Malpie en in de directe nabijheid van de belangrijke toeristische routestructuren. Het totale recreatieve product voor deze omgeving wordt daarmee versterkt.

3.2.3 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 initiatieflocatie 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 bebouwing behouden blijven. Tevens wordt een passende beplanting met inlandse boom en struiksoorten ter plaatse gerealiseerd. De ontwikkeling is dan ook passend binnen het Landschapsonwikkelingsplan.



Figuur 17: Deelgebied Dorpsrand Valkenswaard-Zuidoost

3.2.4 Bestemmingsplan Buitengebied

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op een bestemmingsplanherziening. Voor een toets aan het gemeentelijke beleid wordt onderstaand aan de 2 relevante wijzigingsbevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan getoetst.

3.2.4.1 Wijzigingsbevoegdheid Vervolfuncties;

In het Bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 5.7.3 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van vervolfuncties voor de thans vigerende agrarische bedrijfsbestemming. Onderhavig plan is onderstaand aan de regels van deze wijzigingsbevoegdheid getoetst;

a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;

De agrarische bedrijfsvoering zal bij de omzetting naar een recreatieve bestemming volledig worden beëindigd. Na omzetting resteert slechts het hobbymatig houden van enkele landbouwhuisdieren:

b. uitsluitend vervolfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;

De verblijfsrecreatieve activiteiten zijn te kenschetsen als een categorie 1 activiteit. De nevenfunctie in de vorm van een kinderdagverblijf is een categorie 2 activiteit.

c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;

Het bestemmingsvlak voor de recreatieve functies en de nevenactiviteit heeft een oppervlakte van 5000 m².

d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;

De recreatieve functie en de nevenactiviteit in de nabijheid van de natuurpoort en in de nabijheid van woonfuncties draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie.

e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Op de locatie is geen overtollige bebouwing aanwezig. De bebouwing wordt volledig herbenut voor de recreatieve functies en voor de nevenactiviteit.

f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;

Het recreatieve bedrijf en het kinderdagverblijf worden door de zelfde rechtspersoon geëxploiteerd. Hier zal dan ook geen sprake zijn van twee of meer zelfstandige bedrijven.

g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;

Het bedrijf kent geen kantoorvoorziening met baliefunctie.

h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 100 m²;

Er zal geen sprake zijn van detailhandel.

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

In paragraaf 4.2. en 4.7 is aangetoond dat aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat het initiatief milieutechnisch aanvaardbaar is.

k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;

Hoofdstuk 5 is gewijd aan de economische uitvoerbaarheid. Hierin staat aangegeven dat het plan economisch uitvoerbaar is ten behoeve waarvan een anterieure exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;

In een tussen initiatiefnemer en gemeente te sluiten anterieure overeenkomst wordt het verhalen van de kosten zekergesteld.

m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

In paragraaf 2.4 is de landschappelijke inpassing uitgewerkt.

3.2.4.2 Wijzigingsbevoegdheid Woningsplitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In artikel 41.4 van het bestemmingsplan is aangegeven dat Burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigingen ten einde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' te splitsen in maximaal twee wooneenheden onder voorwaarde dat:

a. het betreft de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

De boerderij Molenstraat 207 is als cultuurhistorisch waardevol aangeduid in het vigerende bestemmingsplan

b. na splitsing de woning een minimale inhoudsmaat heeft van 350 m³;

De beide woningen zullen een inhoud van meer dan 350 m³ verkrijgen na splitsing.

c. de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze gebouwen monumentale kwaliteiten bezitten);

Er is in dit geval geen sprake van overtollige bebouwing. De bebouwing is voor een deel cultuurhistorisch waardevol en wordt volledig herbenut voor de nieuwe functies.

d. de bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot;

Er vindt geen toename van bebouwde oppervlakte plaats. De nieuwe functies worden in de bestaande bebouwing ingepast.

e. de (agrarische) verschijningsvorm blijft gehandhaafd en de cultuurhistorische kwaliteiten niet worden aangetast;

de verschijningsvorm van de boerderij blijft gehandhaafd. De boerderij verkeert in een slechte staat van onderhoud. Boerderijsplitsing draagt bij aan een duurzaam behoud van de waardevolle boerderij.

f. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;

In hoofdstuk 4 is aangetoond dat aan deze voorwaarde kan worden voldaan.

g. per wooneenheid mag maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;

Aan deze voorwaarde is voldaan.

h. bij sloop van meer bebouwing mag 25% worden teruggebouwd aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m²;

Er is geen sprake van sloop van overtollige bebouwing.

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

In paragraaf 4.2 en 4.7 is aangetoond dat aan deze voorwaarde is voldaan.

j. bij een aanpassing van het erf wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;

In paragraaf 2.4 is een landschappelijke inpassing uitgewerkt.

k. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;

In hoofdstuk 4 is dit aangetoond.

l. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;

In hoofdstuk 5 is dit aangetoond.

m. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;

In een tussen initiatiefnemer en gemeente te sluiten anterieure overeenkomst wordt het verhalen van de kosten verzekerd.

n. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

De stedenbouwkundige inpasbaarheid is in hoofdstuk 2 aangetoond.

Uit de toets aan de planregels voor het vigerende gemeentelijke bestemmingsplan blijkt dat aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheden artikel 5.7.3 en 41.4 kan worden voldaan. Het planinitiatief is dan ook passend binnen het gemeentelijke beleid.

4. RELEVANTE MILIEU/PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Archeologie

4.1.1 Verdrag van Valletta

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

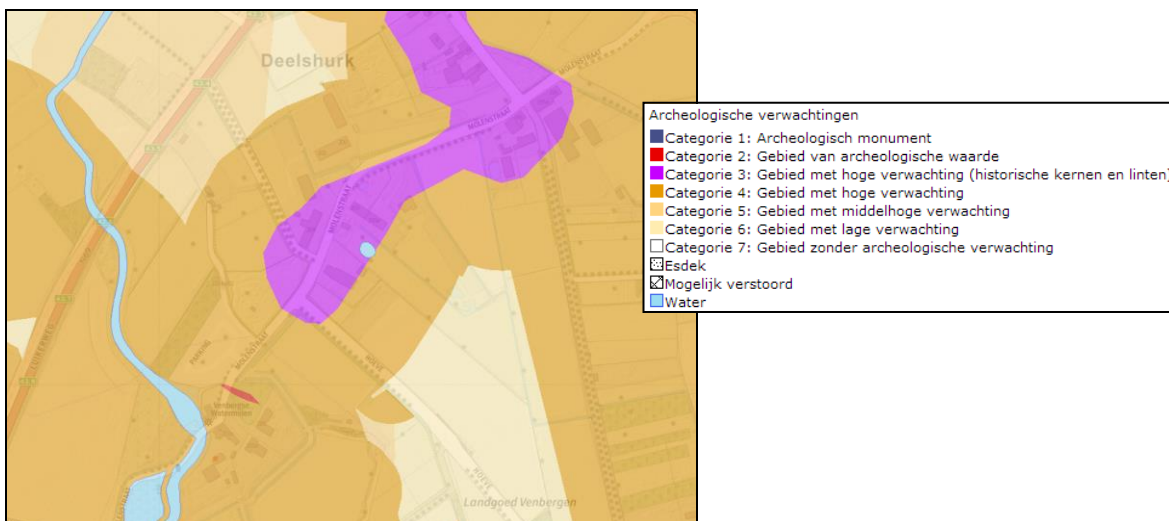
4.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

4.1.3 Archeologiebeleid gemeente

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

Navolgend figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied Molenstraat 207 te Valkenswaard.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart Molenstraat 207.

Ter plaatse van het plangebied Molenstraat 207 is sprake van een archeologische verwachting categorie 3 en categorie 4: gebied met hoge archeologische verwachting al of niet binnen historische kernen en linten. Het gaat hierbij om gebieden waar op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting is. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² bij categorie 4 en 250 m² bij categorie 3 en die tevens dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De ontwikkelingen vinden plaats in bestaande gebouwen die hiervoor opgeknapt of gerenoveerd gaan worden. Voor de her te bouwen veldschuur en de loods is het grondwerk reeds gerealiseerd. Hier zal dan ook geen sprake zijn van bodemingrepen die de genoemde oppervlakten overstijgen. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2 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, zoekkoeien, 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 initiatieflocatie worden thans varkens gehouden. De vergunning voor het houden van varkens wordt ingetrokken in samenhang met het wijzigen van het gebruik van de stal. Slechts het

hobbymatig houden van landbouwhuisdieren resteert. Het woon- en leefklimaat in de directe omgeving verbetert hierdoor significant.

De beoogde Bed & Breakfast accommodatie zal plaats bieden aan wisselende gasten die hoogstens voor enkele weken in de accommodatie verblijven. De locatie wordt dan ook niet permanent of regelmatig gebruikt voor menselijk verblijf door de zelfde personen. Er is hier dan ook geen sprake van langdurige blootstelling aan geur door steeds dezelfde personen. De Bed & Breakfast accommodatie is dan ook niet te beschouwen als een geurgevoelig object op grond van de wet Geurhinder en Veehouderij.

Een kinderdagverblijf is echter wél aan te merken als een nieuw geurgevoelig object. De kinderen en het personeel verblijven immers gedurende een groot deel van de dag op de locatie. In de directe nabijheid (binnen een straal van 350 meter) van de initiatieflocatie 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. Het kinderdagverblijf is middels een planologische aanduiding exact aan de locatie van de veldschuur gebonden. Er bestaat dan ook geen risico dat deze activiteiten binnen een straal van 50 meter vanaf het veehouderijbedrijf gaan plaats vinden. Hiermee is ook gegarandeerd dat het veehouderijbedrijf niet wordt gehinderd in zijn toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

4.3 Ammoniak

4.3.1 Inleiding

Op de locatie Molenstraat 207 is thans sprake van een varkenshouderij. De varkenshouderij biedt plaats aan 109 vleesvarkens. Voor het bedrijf is 490,5 kg ammoniak vergund. Op een afstand van 120 meter vanaf het bouwvlak voor het varkensbedrijf is Het natura 2000 gebied Leenderbos, Grote Heide & De Palteaux gelegen. De sanering van het varkensbedrijf leidt dan ook tot een vermindering van de ammoniakdepositie op dit Natura 2000 gebied. Bij de nieuwe ontwikkeling wordt uitgegaan van gemiddeld maximaal 120 vervoersbewegingen per dag voor aan en afvoer naar de locatie. Deze vervoersbewegingen genereren 1,77 kg NO_x per jaar. De stikstofemissie en daarmee ook de stikstofdepositie als gevolg van genoemde herontwikkeling zal dan ook sterk verminderen. Initiatiefnemer zal op grond van artikel 8 van de Regeling Programmatiese aanpak stikstof een melding indienen voor het initiatief.

4.4 Wegverkeerslawaai

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

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

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

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

4.5 Luchtkwaliteit

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

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Tevens geldt voor fijnstof een maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen. Het gaat hierbij over het maximaal aantal toegestane dagen waarbij de (24-) uurgemiddelde concentratie overschreden mag worden. De grenswaarde van het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde concentratie van 50 µg/m³ bedraagt 35 overschrijdingsdagen.

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

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

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

Uit de atlas leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat ter plaatse van het plangebied in 2015 sprake was van een jaargemiddelde concentratie van fijnstof van 20,0 µg/m³, daar waar de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³ bedraagt. Hieruit blijkt dat de

achtergrondbelasting in de omgeving beperkt is. In de nabijheid van het plangebied is een paardenhouderij aanwezig. Voor paarden zijn wettelijk geen fijnstof normen vastgesteld. Het aantal maximaal te houden dieren is beperkt tot 20 dieren op deze locatie. Op grond hiervan is er dan ook geen overschrijding van de norm voor fijnstof te verwachten.

Met de sanering van de varkenshouderij wordt de fijnstofproductie van 17 kg/jaar op de locatie gesaneerd. Voor de omgeving levert dit een verbetering op. De ontwikkeling is op grond van luchtkwaliteit dan ook geen probleem.

4.6 Bodem

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de initiatieflocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Wel wordt de functie voor een deel van de initiatieflocatie gewijzigd. In het verleden (2014) heeft een sanering van zinkassen op de locatie plaats gevonden. Ten behoeve hiervan is een onderzoek Nen 5725 kader van de beoogde herontwikkeling zal een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse aangeleverd worden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 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 aanbrengen/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.

4.7.2 Vigerende bedrijfsvoering binnen de initiatieflocatie

Binnen de initiatieflocatie 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 (categorie 2 bedrijf) wordt op een ingekaderd gedeelte van het bedrijf omgeschakeld van een categorie 4 naar een categorie 2 bedrijf. Voor het overige geldt dat de recreatieve functies een categorie 1 classificering kennen. De Milieuvergunning voor het houden van varkens wordt in samenhang met de onderhavige procedure ingetrokken. Daarmee verbetert de situatie ter plaatse op het gebied van milieubelasting aanzienlijk.

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. Voor de Bed & Breakfast geldt op basis van de lijst bedrijven en milieuzonering eveneens een grootste afstand van 10 meter (SBI-2008 code 5510). De afstand met betrekking tot het eerste gevoelig object is ruim 35 meter waarmee voldaan kan worden aan de normstelling. 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.

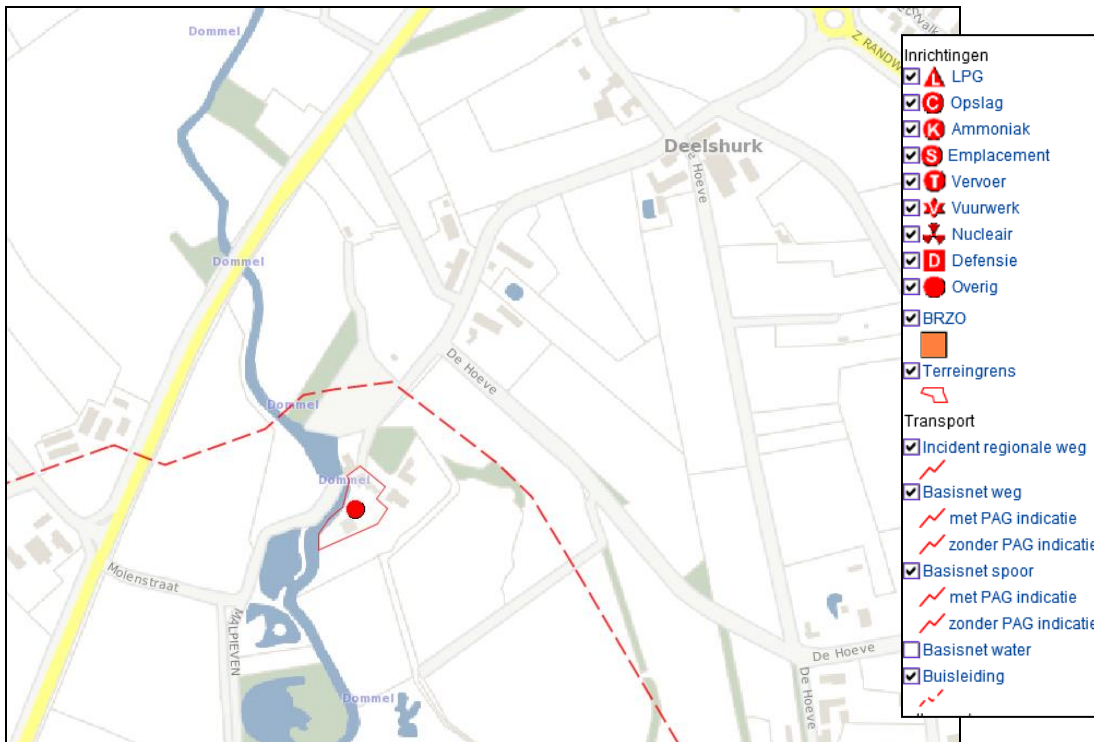
4.7.3 Activiteiten in de nabijheid van het plangebied

Op een afstand van 33 meter vanaf het plangebied is een sport bestemming gelegen op de locatie Molenstraat 203a. Op de locatie wordt ruimte geboden voor buitenactiviteiten voor groepen (bedrijfsuitjes e.d.). De locatie is daarmee te categoriseren als een, zij het kleinschalig, veldsportcomplex (SBI-2008 code 931). Voor een dergelijke activiteit geldt een grootste afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies. Nu er sprake is van een gemengd gebied, kan deze afstand terug gebracht worden tot 30 meter. De activiteiten in de nabijheid leveren op grond van de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' dan ook geen bezwaren op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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. Navolgende figuur toon de risicokaart met daarop het plangebied en de directe omgeving daarvan.



Figuur 18: Risicokaart met daarop het plangebied en de omgeving

4.8.2 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.

4.8.3 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.

4.8.3.1 Vervoer over het spoor

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

4.8.3.2 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 initiatieflocatie is op een afstand van circa 300 meter van deze weg gelegen en daarmee buiten het invloedgebied van de N69 gelegen.

4.8.3.3 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.

4.8.3.4 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 initiatieflocatie 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 initiatieflocatie is daarmee ruim buiten de risicocontour van de buisleiding gelegen. De leiding vormt dan ook geen belemmering in het kader van externe veiligheid.

4.9 Natuur en ecologie

4.9.1 Flora en faunawet

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

4.9.2 Natura 2000

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

Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het plangebied ligt op een afstand van 150 meter vanaf het Natura 2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux.

Het plangebied is thans in gebruik als intensieve veehouderij. Een herbestemming als recreatief bedrijf met een kinderopvang als nevenactiviteit heeft een positief effect op dit Natura 2000 gebied. De ammoniakemissie (491 kg/jr) als gevolg van de varkenshouderij wordt gesaneerd. Door de herbestemming neemt het aantal vervoersbewegingen met personenauto's ter plaatse van de planlocatie en de directe omgeving toe. De stikstofemissie als gevolg hiervan is lager dan de te saneren hoeveelheid stikstofemissie. Netto leidt dit initiatief dan ook tot een verlaging van de stikstofdepositie op de voor stikstof gevoelige habitats binnen de Natura 2000 gebieden.

Flora en faunaonderzoek PM.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen in de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een 'waterparagraaf' in de toelichting van alle ruimtelijke plannen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding.

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

4.10.2 Waterbeleid waterschap de Dommel

4.10.2.1 Inleiding

De waterbeheerder in de projectlocatie is waterschap De Dommel. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit)

binnen het plangebied. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat het waterschap hanteert. Het beleid van het waterschap is verwoord in het 'Waterbeheerplan III 'Krachtig Water', de Keur en de 'Beleidsnotitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'.

4.10.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineem te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

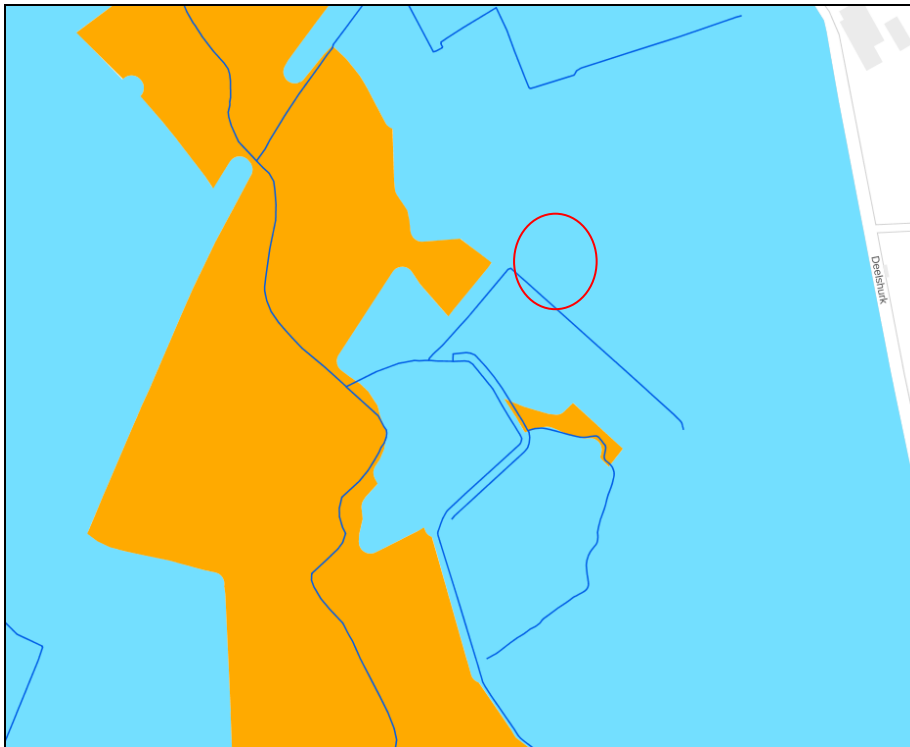
- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.10.2.3 Keur 2016

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2016' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om

handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied aan de Molenstraat 207 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2016' aangewezen als gelegen in een attentiegebied. De ontwikkeling brengt echter geen wijziging voor de waterhuishouding ter plaatse met zich mee. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Ter plaatse van de locatie zullen zich dan ook geen problemen voordoen met betrekking tot waterverplaatsingen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de ten opzichte van de nabijgelegen Keur- of attentiegebieden.



Figuur 19: Keurkaart 'Keur Waterschap De Dommel 2016' Molenstraat 207.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Het plangebied heeft geen toe- of afname van een verhard oppervlakte tot gevolg. De ontwikkelingen vinden immers plaats in bestaande

bebouwing. Initiatiefnemer zal op vrijwillige basis het hemelwater op het verharde oppervlakte zo veel als mogelijk infiltreren.

4.10.2.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

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

Sloot

Het water van de bebouwing en de erfverhardingen wordt via molgoten en middels een infiltratieriool afgevoerd naar een sloot aan de oostzijde van het plangebied. Deze sloot loopt parallel aan de oostelijke perceelsgrens. De GHG ter plaatse van deze nieuwe sloot bedraagt 60-100 cm-mv. De sloot zal dan ook een maximale diepte van 50 cm-mv krijgen. De sloot zal aan de bovenzijde een breedte hebben van maximaal 1,50 meter. Het talud wordt niet steiler dan 1:1. De sloot kan daarmee voldoende water bergen om het water van de verharde oppervlakten te bergen.

4.10.3 Waterkwaliteit

4.10.3.1 Afvalwater

Op de Molenstraat 207 wordt een recreatieve bestemming met een nevenactiviteit kinderopvang gerealiseerd. De locatie is aangesloten op de drukriolering, waar het huishoudelijk afvalwater op wordt geloosd. In de voorgenomen activiteit wordt geen afvalwater geloosd op het oppervlaktewater.

Door de realisatie van de nieuwe bestemming is er een toename van het afvalwater. Het afvalwater wordt geloosd op de drukriolering van de gemeente Valkenswaard.

4.10.4 Niet verontreinigd hemelwater

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

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

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

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