

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**  
**NIEUWE WAALRESEWEG 189**  
**VALKENSWAARD**

**Crijns Rentmeesters bv**  
Witvrouwenbergweg 12  
5711 CN Someren  
T: 0493 – 47 17 77  
E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)  
I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

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

April 2018



# INHOUD

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1 Inleiding.....	4
1.2 Ligging initiatieflocatie.....	4
1.3 Doel ruimtelijke onderbouwing.....	6
<b>2. HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>7</b>
2.1 Planologische situatie .....	7
2.2 Bebouwing en gebruik .....	8
2.3 Cultuurhistorische waarden .....	13
<b>3. BEOOGDE SITUATIE .....</b>	<b>15</b>
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Beoogde functies .....	15
3.3 Parkeren .....	17
<b>4. BELEIDSMATIGE TOETS .....</b>	<b>20</b>
4.1 Provinciaal beleid.....	20
4.2 Gemeentelijk beleid .....	27
<b>5. RELEVANTE MILIEU/PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>29</b>
5.1 Archeologie .....	29
5.2 Agrarische bedrijvigheid .....	30
5.3 Wegverkeerslawaaï .....	33
5.4 Luchtkwaliteit .....	34
5.5 Bodem.....	34
5.6 Bedrijven en milieuzonering.....	35
5.7 Externe veiligheid .....	36
5.8 Natuur en ecologie.....	38
5.9 Water .....	39
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>43</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	43

# 1. INLEIDING

## 1.1 Inleiding

Crijns Rentmeesters is door gemeente Valkenswaard, navolgend initiatiefnemer genoemd, verzocht tot het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het wijzigen van de bestemming op de locatie Nieuwe Waalreseweg 189 te Valkenswaard, navolgend planlocatie genoemd. Ter plaatse is een monumentale bunker uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig. De bunker is qua uiterlijke kenmerken opgericht in de vorm van een Kempische herenboerderij en is aangewezen als Rijksmonument. Ter plaatse was tot september 1944 een Duitse afuisterpost gevestigd. In de huidige situatie wordt de boerderij gebruikt voor cultuur en ontspanning en verblijfsrecreatie. In een gedeelte van de boerderij is een bedrijfswoning voor de beheerder gevestigd. De exploitatie en coördinatie van de activiteiten van de Herenboerderij vindt thans plaats door Stichting 'Werkgemeenschap Ideecentrum'. De Stichting heeft zich onder andere ten doel gesteld om het Rijksmonument in stand te houden door een duurzame exploitatie.

De planlocatie kent in de huidige situatie de enkelbestemmingen 'Cultuur en ontspanning', 'Groen – Landschapselement' en 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 4', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Hydrologie'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en de planlocatie kent de aanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'cultuurhistorische waarden' en 'monumentale boom'. Ter plaatse is thans geen bedrijfswoning toegestaan.

Om voldoende middelen te kunnen genereren voor een duurzame instandhouding van het monumentale pand beoogt de gemeente de gebruiksmogelijkheden ter plaatse te vergroten en de bestemming ter plaatse in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik. De gemeente is thans bezig om het bestemmingsplan voor het buitengebied integraal te herzien. In het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2' zijn reeds ruimere gebruiksmogelijkheden voor de planlocatie opgenomen. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de ruimere gebruiksmogelijkheden passend zijn op deze locatie.

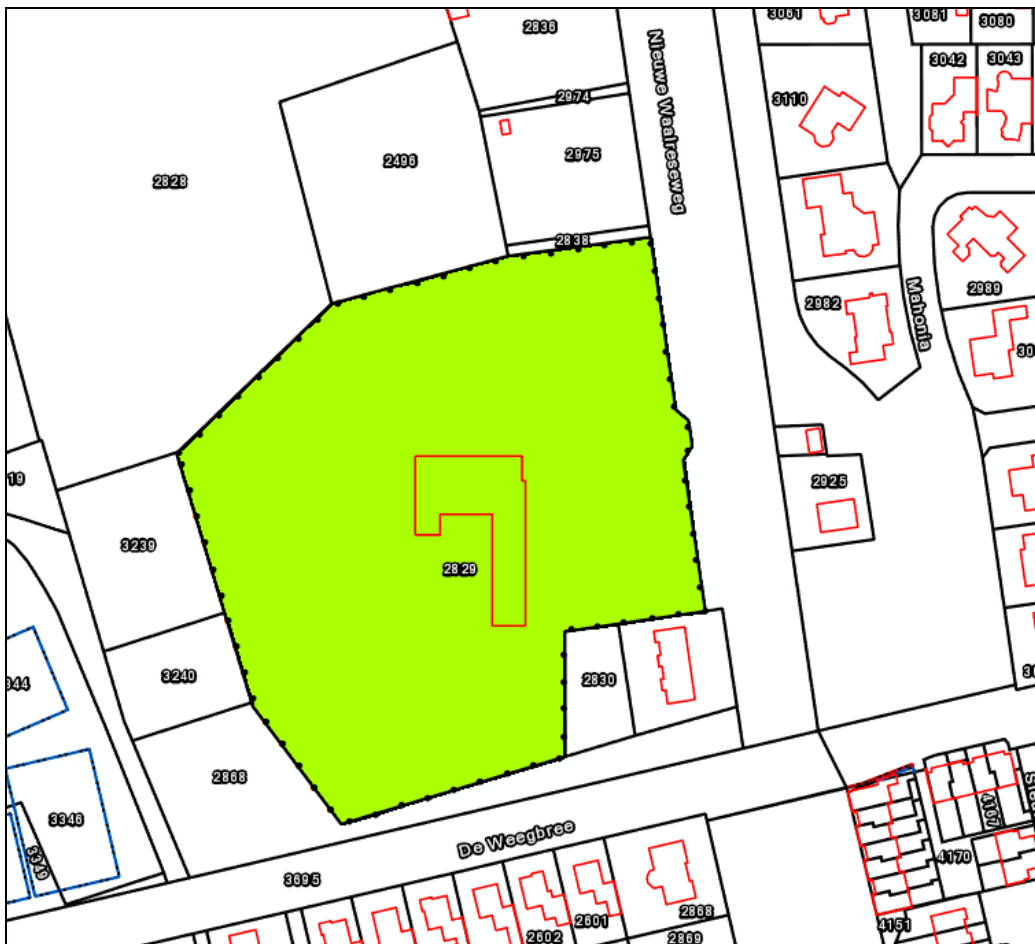
## 1.2 Ligging initiatieflocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de planlocatie aan Nieuwe Waalreseweg 189 te Valkenswaard. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocatie weer, waarbij de planlocatie is omkaderd.



Figuur 1: Ligging planlocatie aan de Nieuwe Waalreseweg 198 te Valkenswaard

De planlocatie betreft het kadastrale perceel, bekend als gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2829. De planlocatie heeft een grootte van 17.607 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de planlocatie weer. De planlocatie is groen gearceerd en omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

### **1.3 Doel ruimtelijke onderbouwing**

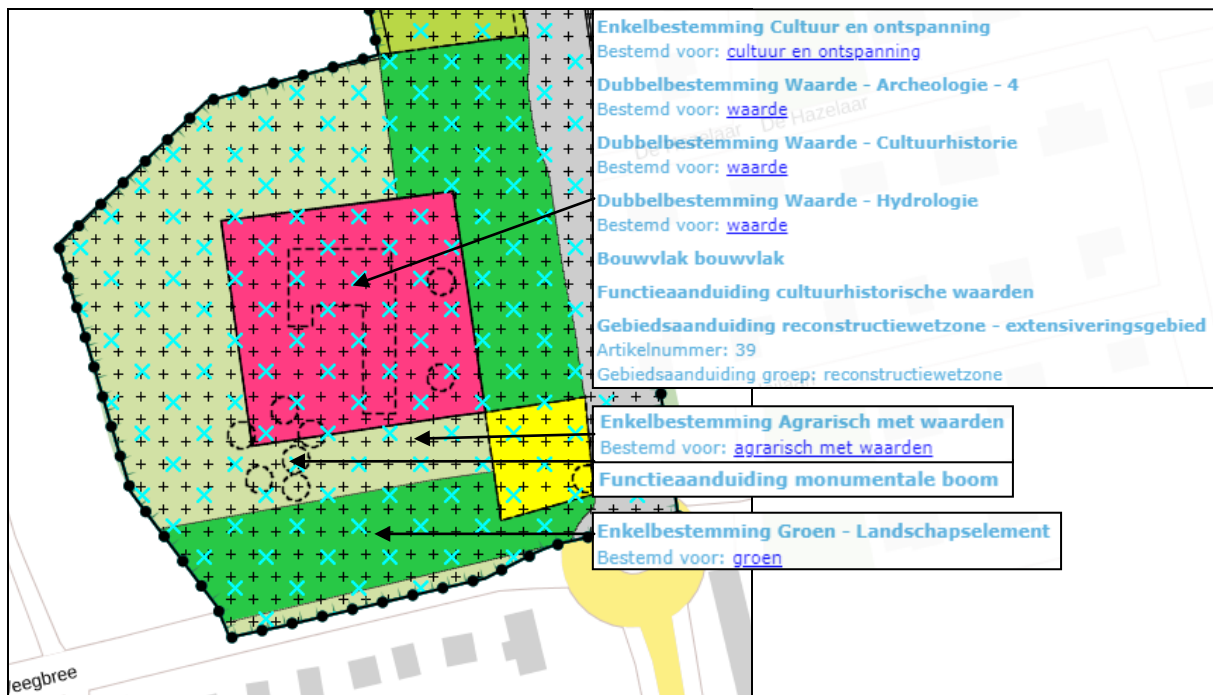
Ter plaatse van de planlocatie vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2015. De gemeente Valkenswaard is thans bezig om het bestemmingsplan voor het buitengebied integraal te herzien. De ruimere gebruiksmogelijkheden op de planlocatie worden in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' geregeld. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage wordt toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan, wordt gemotiveerd dat de ruimere gebruiksmogelijkheden passend zijn op deze locatie. Ter plaatse van de planlocatie wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' omgezet naar de bestemming 'Gemengd', de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt deels gewijzigd naar de bestemming 'Tuin' en deels naar de bestemming 'Groen - Landschapselement'. Binnen de bestemming 'Gemengd' worden twee bedrijfswoningen mogelijk gemaakt.

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is een planologisch juridische onderbouwing te geven ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse de Nieuwe Waalreseweg 189.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Planologische situatie

De planlocatie voor de herontwikkeling betreft de locatie Nieuwe Waalreseweg 189 te Valkenswaard. Ter plaatse van deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 20 mei 2015. De planlocatie kent in de huidige situatie de enkelbestemmingen 'Cultuur en ontspanning', 'Groen – Landschapselement' en 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie – 4', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Hydrologie'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen voor de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en de planlocatie kent de aanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'cultuurhistorische waarden' en 'monumentale boom'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse gelden ingevolge het vigerende bestemmingsplan de volgende gebruiksmogelijkheden:

- De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor: creativiteitscentra, musea en/of expositieruimtes, coaching, bezinning en therapie en culturele activiteiten.
- De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden, water, extensieve dagrecreatie en hobbymatig agrarisch gebruik.
- De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden, agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, grondgebonden agrarische bedrijven, boomkwekerijen en agrarisch natuurbeheer.'



- De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
- De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken.
- De voor 'Waarde – Hydrologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

## 2.2 Bebouwing en gebruik

Ter plaatse van de planlocatie is een Kempische herenboerderij met daarin een bunker uit de Tweede Wereldoorlog gesitueerd. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 17.600 m<sup>2</sup>. De bunker is qua uiterlijke verschijningsvorm niet herkenbaar maar ter camouflage gerealiseerd als een Kempische herenboerderij. De herenboerderij kent een oppervlakte van circa 884 m<sup>2</sup> en bestaat deels uit twee en deels uit drie verdiepingen. Deze herenboerderij heeft als militair erfgoed de status van rijksmonument. De Kempische herenboerderij bevindt zich midden op het perceel en wordt ontsloten via een oprit vanaf de Nieuwe Waalreseweg. Het pand is opgericht in 1943 en is tot september 1944 in gebruik geweest als Duitse afluisterpost om telefoon- en telegrafieverkeer van de geallieerde strijdkrachten te onderscheppen. Het pand is in eigendom van de gemeente Valkenswaard en wordt in erfpacht uitgeven aan de stichting 'Werkgemeenschap Ideecentrum' gevestigd. De stichting is verantwoordelijk voor de exploitatie van het gebouw en de omliggende tuin. De middelen die hiermee gegenereerd worden komen ten goede aan het behoud van het monument. De boerderij wordt thans gebruikt voor cultuur en ontspanning maar tevens voor verblijfsrecreatie. In een gedeelte van de boerderij is een bedrijfswoning voor de beheerder gevestigd.

De gronden rondom de herenboerderij kennen een parkachtige inrichting en zijn in gebruik als tuin en parkeervoorziening. De tuin wordt deels ook gebruikt voor buitenactiviteiten. In de tuin zijn enkele bomen aangemerkt als monumentale boom. Het betreft enkele platanen en beuken in groepsverband die vermoedelijk zijn aangeplant ten tijde van de realisatie van de Herenboerderij.

Navolgend worden enkele foto's van de planlocatie weergegeven:



Figuur 4: Impressies van het monumentale pand en de omliggende tuin;



De zuidelijke vleugel van het gebouw is deels in gebruik als bedrijfswoning, deels als kantoor en deels als Bed & Breakfast. De zuidelijke vleugel van het pand heeft twee verdiepingen. Navolgende figuren geven een beeld van de zuidelijke vleugel van het pand.



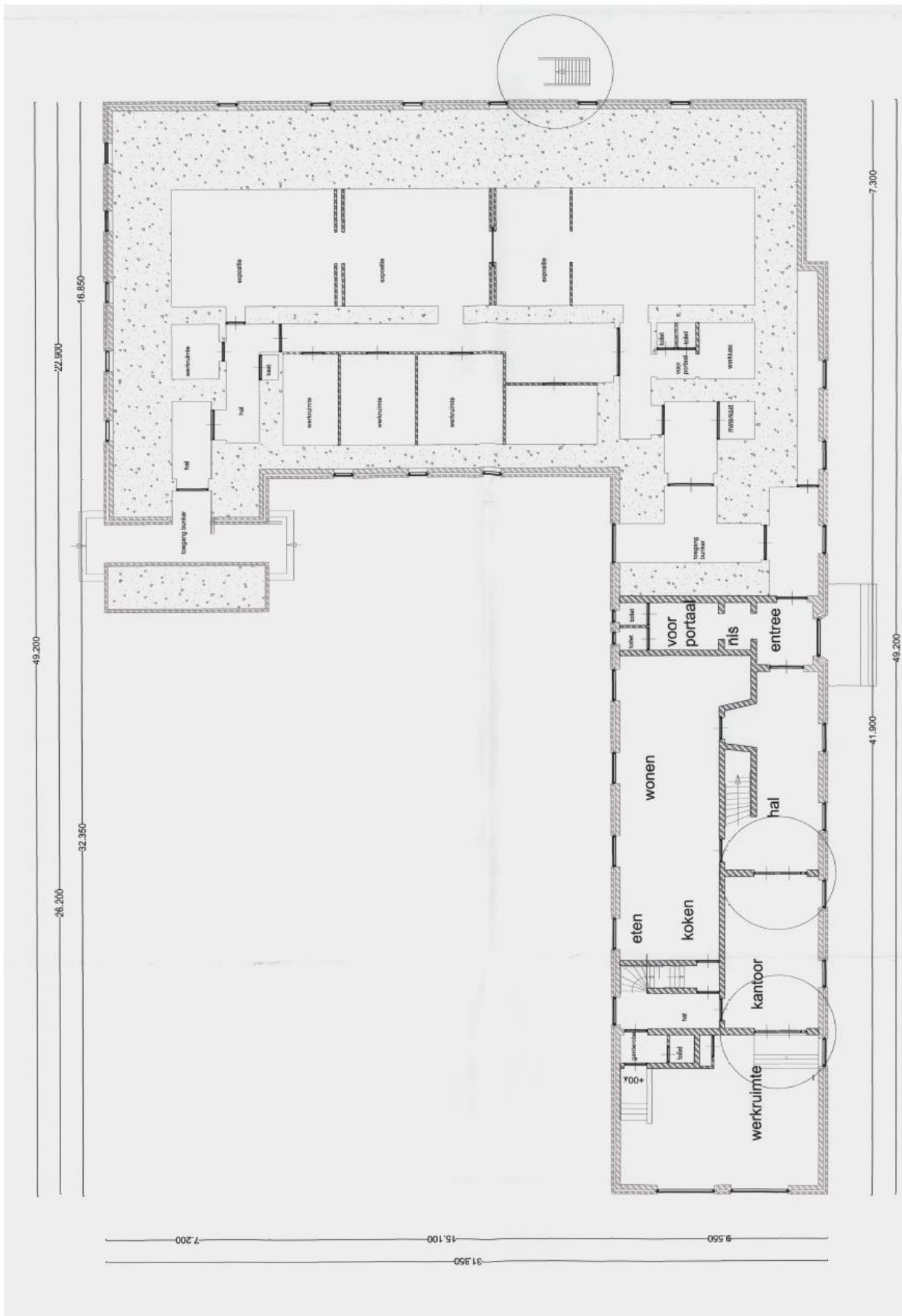
Figuur 5: Zuidelijke vleugel van het pand



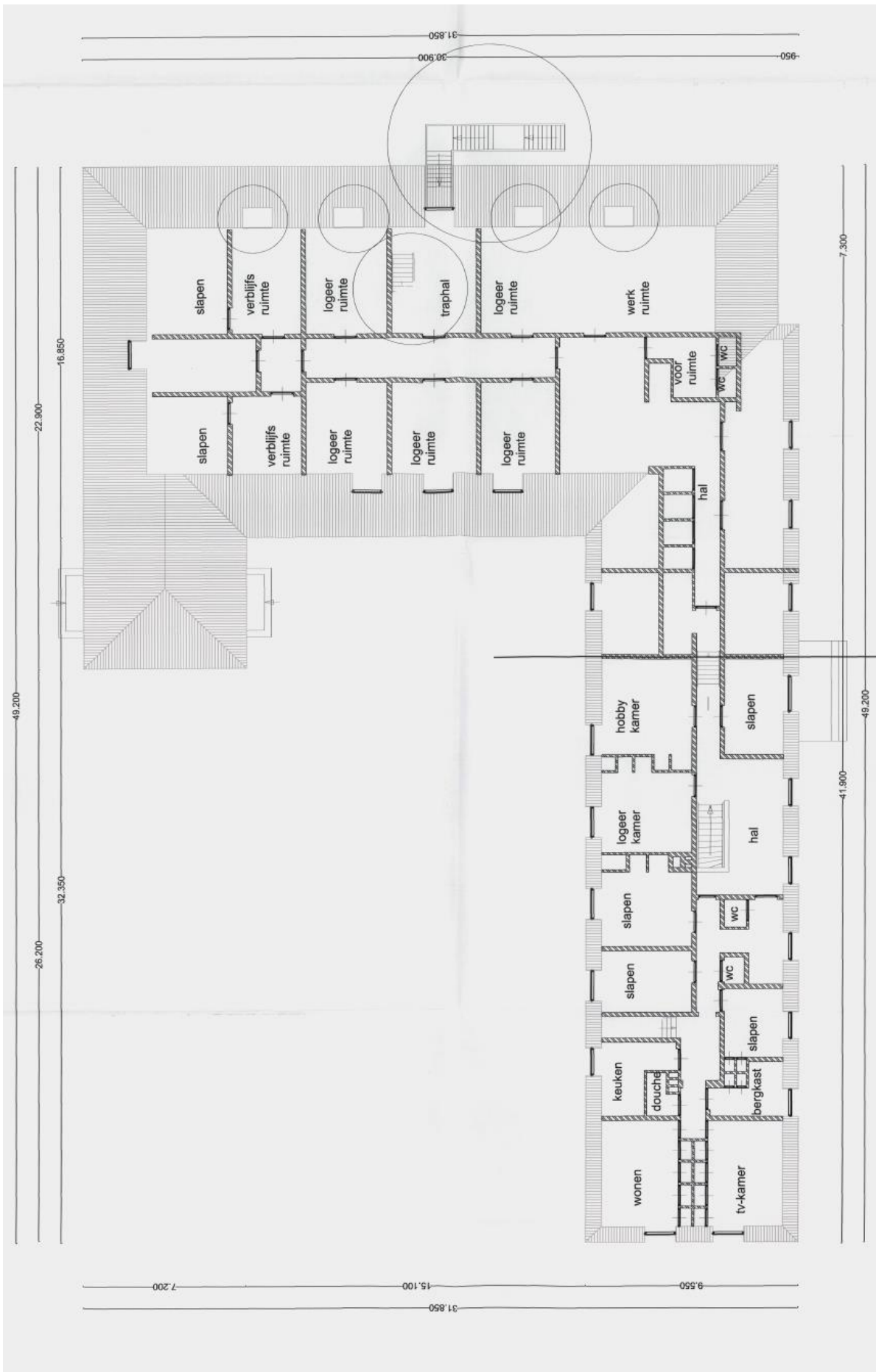
Figuur 6: Noordelijk deel van het pand, waarin de bunker is ondergebracht

In het noordelijke deel van het pand bevindt zich de bunker. Deze bunker bevindt zich op de benedenverdieping en is via twee ingangen bereikbaar. De bunker is ingericht met enkele kleinere ruimtes. De bunker is voorzien van meters dikke betonnen muren zonder gevelopeningen en heeft daarmee een beperkte functionaliteit. ter plaatse wordt momenteel een escaperoom geëxploiteerd. De verdieping boven de bunker is ingericht met meerdere kleinere ruimtes en één grotere werk/vergader ruimte. Deze verdieping is slechts bereikbaar middels een buitentrapp aan de noordzijde van het gebouw en rechtstreeks vanuit de zuidvleugel. Op de tweede etage is een ruime vergaderzaal ingericht van circa 140 m<sup>2</sup>.

Navolgend zijn enkele plattegronden opgenomen van de boerderij.

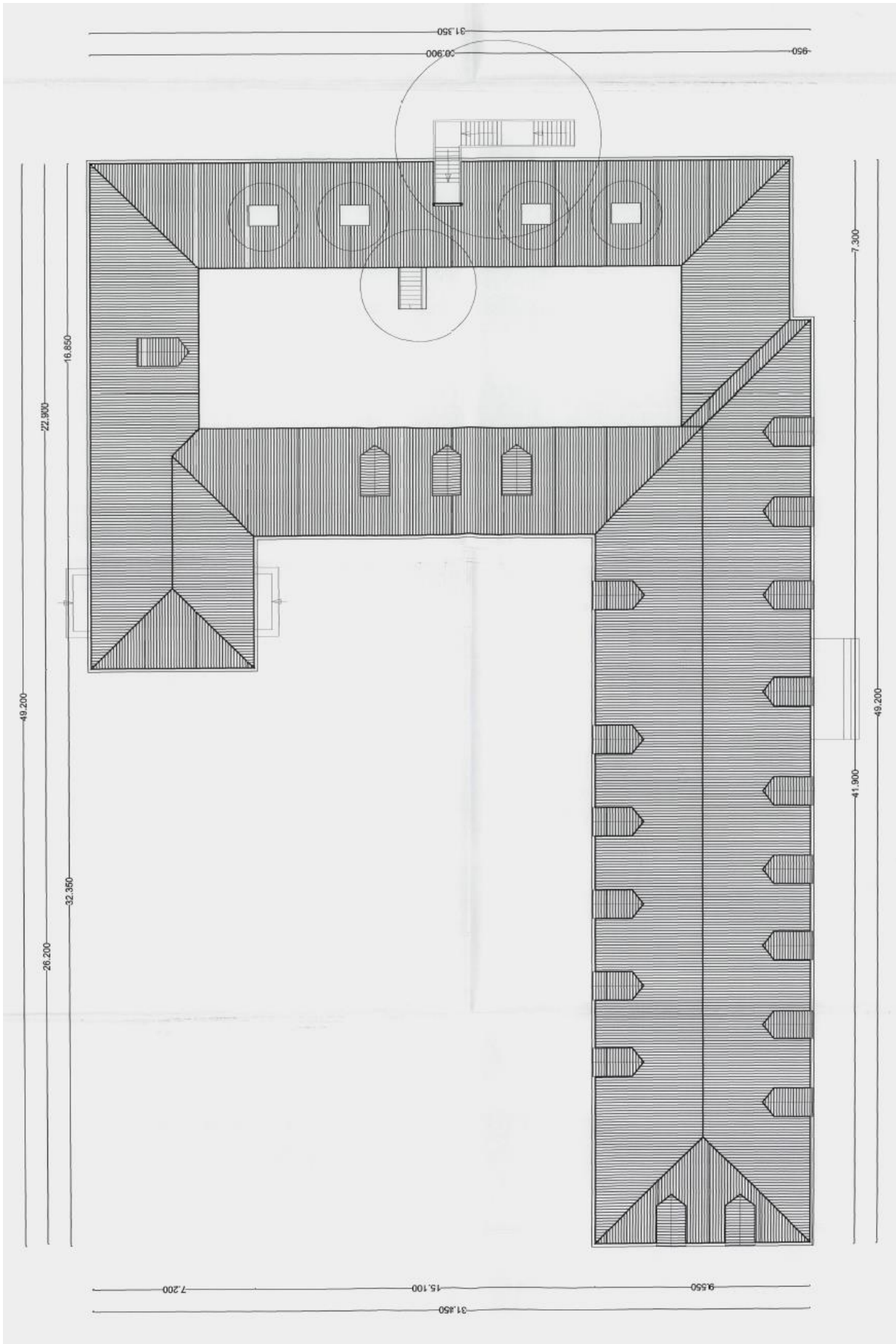


Figuur 7: Plattegrond begane grond



Figuur 8: Plattegrond eerste verdieping





Figuur 9: Plattegrond tweede etage

## 2.3 Cultuurhistorische waarden

### 2.3.1 Inleiding

De boerderij met inpandige bunker met manschappenverblijven is in 1942 ten noorden van de toenmalige kern Valkenswaard, aan de weg naar Waalre gebouwd. Het pand werd gecamoufleerd als een Kempische herenboerderij, welke als een bakstenen schil om de bunker werd opgetrokken. In de noordelijke vleugel van het L-vormige gebouw bevindt zich het bunkercomplex, in de zuidelijke vleugel bevinden zich de voormalige verblijven van de manschappen. Het exterieur vertoont qua type en stijl grote overeenkomsten met de in Duitse Ambachtelijk-Traditionele bouwtrant door de bezetter opgetrokken gebouwen op en rond luchtmachtbases (o.a. Prinsenbosch bij Gilze-Rijen). Het gebouw had als functie het ontvangen en doorzenden van allerlei radiografische berichten en heeft een belangrijke rol gespeeld als afluisterpost van het geallieerde berichtenverkeer binnen het 'Englandspiel'. Na de oorlog heeft het pand o.a. dienst gedaan als marechaussee-kazerne (tot 1968) en als oefenplaats voor de plaatselijke brandweerkorpsen (bron: [www. Erfgoedgewiki.nl](http://www.Erfgoedgewiki.nl)).

### 2.3.2 Beschrijving

De onderstaande tekst is grotendeels ontleend aan de site [www.Erfgoedgewiki.nl](http://www.Erfgoedgewiki.nl). De Herenboerderij heeft een L-vormige plattegrond en is opgetrokken uit imitatie-handvorm baksteen met muizetand. De gevels zijn symmetrisch ingedeeld. De hoge noordvleugel bestaat uit een benedenverdieping met daarin het bunkercomplex. Boven de bunker zijn 2 verdiepingen onder een schilddak gelegen. De noordvleugel heeft aan de noordzijde zes, aan de westzijde vijf, aan de zuidzijde drie negenruits valse vensters onder strek. Aan de zuidzijde van het bunkercomplex bevindt zich een korte, op het zuiden gerichte vleugel, afgescheiden van het bunkercomplex door een overdekte doorgang met aan beide zijden een getoogd, hardstenen kozijn (T-ingang, oorspronkelijk afgesloten met een stalen deur of hekwerk). In de korte vleugel bevindt zich een negenruits vals venster. In de aansluiting met de zuidvleugel bevindt zich een zelfde T-vormige ingangspartij.

De lagere zuidvleugel heeft in de gevel aan de oostzijde negen vensterassen met acht licht getoogde vierentwintgruits kruisvensters onder strek. In de vierde as van rechts een nieuwe getoogde vleugel deur met kleine roedeverdeling in een hardstenen, getoogd kozijn. In de asymmetrische westgevel een licht getoogde paneel deur onder een getoogde strek. Hiertussen twee vierruits openslaande vensters met hardstenen dorpels en oorspronkelijk vier kruisvensters als in de oostgevel, waarvan er nu twee zijn vervangen door vleugeldeuren. Alle vensters en deuren bezitten hardstenen dorpels.

Op het pand afgewolfde zadeldaken met ongelijke nok die worden gedekt door oorspronkelijke blauwe en deels door nieuwe rode verbeterde Hollandse pannen met aan de onderzijde dakgoten. Op de daken zijn 23 identieke dakkapellen gelegen. De dakkapellen hebben elk 2 tienruits kruisvensters onder strek en zijn voorzien van een zadeldak.

De ruimtelijke indeling van het pand is nagenoeg ongewijzigd. Van het oorspronkelijke interieur is echter alles verdwenen of vernieuwd. Van de gassluizen, aangebracht in de T-vormige ingangspartijen in de zuidgevel van de bunker, zijn nog aanwezig de stalen kozijnen met duimen en delen van het ventilatiesysteem. De oostvleugel is onderkelderd.

Aan de straat een nieuw smeedijzeren hek tussen twee gemetselde pilasters met hardstenen dekplaat. Aan een van deze pilasters een wachthuisje onder zadeldak (nu gedekt met nieuwe singels) met nieuwe opgeklampte deur.

### **2.3.3 Waardering**

De bunker is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als voorbeeld van een bestuurlijke en militaire ontwikkeling, namelijk de stichting van militaire gebouwen door de Duitse bezetter en is tevens van belang als herinnering aan een belangrijke fase in de geschiedenis van de Tweede Wereldoorlog. Het is tevens een uitzonderlijk voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de gebouwen van de Duitse bezetter. Architectuurhistorisch is het van belang vanwege de Traditionalistische stijlvormen, die bewust werden toegepast als camouflagemiddel. Het object is als voorbeeld van een afluisterbunker uniek te noemen en is tevens belangrijk vanwege de gaafheid van het exterieur en delen van het inwendige.

In dit kader is ook de samenhang met de tuin met monumentale bomen van belang. De tuin met oude bomen verhoogt de ensemblewaarde van de gehele locatie. De onderhoudstoestand van het gebouw is in het algemeen redelijk te noemen. Op enkele plaatsen is sprake van achterstallig onderhoud o.a. geldt dit voor het schilderwerk van de dakkapellen.

## **3. BEOOGDE SITUATIE**

### **3.1 Inleiding**

Ter plaatse van de planlocatie vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2015. De gemeente Valkenswaard bereidt thans een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied voor. Het ontwerp Bestemmingsplan 'Buitengebied 2' gaat naar verwachting in mei/juni in procedure. Initiatiefnemer beoogt de gebruiksmogelijkheden van de herenboerderij aan de aangrenzende tuin te verruimen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' dient in deze verruiming te voorzien. Met de verruimde gebruiksmogelijkheden wordt een meer financieel haalbare exploitatie van het gebouw beoogd. De te genereren middelen uit exploitatie worden daarbij ingezet ten behoeve van een duurzaam behoud van het rijksmonument.

### **3.2 Beoogde functies**

#### **3.2.1 Algemeen**

De huidige bestemming 'Cultuur en Ontspanning' biedt onvoldoende mogelijkheden om een financieel haalbare exploitatie van de Herenboerderij te realiseren. Dit heeft mede te maken met de beperkte functionaliteit van een groot deel van het gebouw. In de noordvleugel bevindt zich de bunker met 3 meter dikke muren zonder daglichttoetreding en zonder verwarmingsmogelijkheden. De bunker kent daarmee een zeer beperkte bruikbaarheid. De ruimtes boven de bunker zijn moeilijk toegankelijk en zijn om die reden ook maar beperkt functioneel te maken. De zuidvleugel kent aanmerkelijk betere gebruiksmogelijkheden. Deze vleugel is goed toegankelijk en heeft vanwege de grote raampartijen direct contact met de omliggende tuin en de binnenplaats. De zuidvleugel leent zich dan ook het beste om de nieuwe functies te kunnen ontwikkelen. Om te voorkomen dat het gebouw dienst gaat doen als bedrijfsverzamelgebouw wordt het aantal bedrijven dat zich ter plaatse kan vestigen beperkt tot maximaal 3. Voor het gehele gebouw geldt verder dat er, vanwege de status als Rijksmonument, geen ingrijpende verbouwingen en veranderingen aan het gebouw en aan de indeling plaats mogen vinden. De beoogde functies worden in navolgende subparagrafen nader toegelicht.

#### **3.2.2 Cultuur en ontspanning**

Het gebouw wordt thans reeds gebruikt voor cultuur en ontspanning. In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat de voor cultuur en ontspanning aangewezen gronden bestemd zijn voor creativiteitscentra, musea en/of expositieruimtes, coaching, bezinning en therapie en culturele activiteiten. Deze activiteiten vinden thans ook al als hoofdfunctie plaats op de locatie en worden ook in de toekomst als hoofdfunctie beoogd. De overige functies dienen ook in de toekomst ondergeschikt te zijn aan deze hoofdfunctie. De activiteiten gericht op cultuur en ontspanning vinden thans al voor een deel in de tuin en op het binnenerf van de boerderij plaats. Het betreft hier een gebruik voor coaching en bezinning in de vorm van buitenspel, sportactiviteiten et cetera. Voor een gedeelte van de tuin wordt dan ook een functieaanduiding 'speelsterrein' opgenomen.



### 3.2.3 Horeca

Een horecafunctie in de vorm van een restaurant of een theehuis kan als zelfstandige functie worden geëxploiteerd maar kan tevens ondersteunend zijn voor de overige functies. Beoogd wordt ter plaatse de functies 'Horeca 1' en 'Horeca 2' toe te voegen. De horecafunctie dient ondergeschikt te zijn aan de functie 'cultuur en ontspanning' en mag ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen, exclusief 100 m<sup>2</sup> terras.

Ter plaatse van de functie 'Horeca 1' geldt dat de activiteiten ter plaatse primair gericht zijn op: *“het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms”*

Ter plaatse van de functie 'Horeca 2' geldt dat de activiteiten ter plaatse primair gericht zijn op: *“het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions.”*

### 3.2.4 Bed & Breakfast

De ruimtes op de eerste verdieping lenen zich voor verblijfsrecreatie in de vorm van Bed & Breakfast. In totaal gaat het hier om maximaal 6 appartementen voor Bed & Breakfast die eventueel ook voor groepen te gebruiken zijn. De Bed & Breakfast functies kunnen daarbij ondersteunend zijn aan de verhuur van het gebruik van een deel van het gebouw voor activiteiten gericht op Cultuur en ontspanning.

### 3.2.5 Bedrijfswoningen

In de zuidvleugel is thans reeds een beheerderswoning aanwezig. Deze woning is noodzakelijk voor toezicht en beheer van het gebouw en de omliggende tuin. Het gebouw biedt thans reeds onderdak aan meerdere bedrijven. In de toekomst zal het aantal bedrijven verder beperkt blijven tot maximaal 3. Dit zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Een extra bedrijfswoning kan bijdragen aan een meer financieel verantwoorde exploitatie en garandeert ook meer continuïteit in het toezicht en beheer van het gebouw. De extra bedrijfswoning zal gerealiseerd worden op de eerste verdieping van de zuidvleugel. Deze vleugel is thans reeds als woning ingericht en in het verleden in gebruik geweest voor de huisvesting van de aldaar gevestigde marechaussee. Beoogd wordt dan ook om binnen bestaande bebouwing twee bedrijfswoningen toe te staan. De bedrijfswoningen mogen enkel gebruikt worden door exploitanten van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

### 3.2.6 Kantoor

Het gebouwencomplex leent zich goed voor de vestiging van een kantoorfunctie. De gemeente heeft in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2' aangegeven dat een kantoorfunctie met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan mits deze ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit cultuur en ontspanning en mits het kantoor functioneel een relatie heeft met de hoofdactiviteit aansluit bij de Ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' biedt artikel 10.6 de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning toe te staan dat ter plaatse een kantoor wordt gevestigd. De oppervlakte van de kantoorruimte mag daarbij niet meer bedragen dan 350 m<sup>2</sup> en het kantoor dient actief te zijn binnen een of meerdere van de volgende of daarmee vergelijkbare sectoren, erfgoed, landschap- en natuurontwikkeling, sport, recreatie of cultuur.

### 3.2.7 Tuin

De Herenboerderij is volledig omgeven door een tuin. Deze tuin bestaat voor wat betreft het centrale deel uit een grasveld met verspreide bomen en boomgroepen. Dit grasveld grenst rechtstreeks aan het erf en de binnenplaats. Het grasveld wordt omzoomd door een brede groensingel die bestemd wordt als Groen-Landschapselement. Op dit moment wordt de tuin en dan met name het grasveld al gebruikt voor spelactiviteiten. Het grootste deel van de tuin krijgt dan ook de functieaanduiding speelterrein. Het speelterrein is daarbij ondersteunend aan de binnen de bestemming gemengd toegestane functies. Op dit tuingedeelte mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht die ten dienste staan van een gebruik als tuin en als sport- en speelterrein.

### 3.2.8 Parkeren

Een gedeelte van de tuin is thans al in gebruik als parkeer terrein. Dit gedeelte is verhard met klinkers en biedt plaats aan 30 personenauto's. Uitgangspunt is dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de nieuwe situatie. Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan bepaald worden op basis van de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de ligging van een locatie en de functie van het gebouw. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van verschillende functies. Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' en is plaats voor creativiteitscentra, musea en/of expositieruimtes, coaching, bezinning en therapie en culturele activiteiten. De planlocatie wordt beheerd door stichting 'Herenboerderij De Bunker' en ter plaatse worden een escaperoom en twee bedrijven op het gebied van persoonlijke dienstverlening geëxploiteerd. De stichting voorziet ter plaatse ook in trainingen en cursussen op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

In de nieuwe situatie geldt ter plaatse van het plangebied binnen de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn de functies 'cultuur en ontspanning', 'horeca 1', 'horeca 2' en 'verblijfsrecreatie' toegestaan.

Aan de hand van de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard' is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. De planlocatie is gelegen in 'Rest bebouwde kom'. Navolgende tabel geeft een overzicht van het benodigde aantal parkeerplaatsen in de beoogde situatie.

Functie	Parkeereis
Bedrijfswoning (2)	2 x 1,8 parkeerplaatsen = 3,6
Bed & Breakfast (6 kamers)	6 x 1 parkeerplaatsen = 6
Horeca	200 m <sup>2</sup> x 13 parkeerplaatsen = 26
Persoonlijke dienstverlening	190 m <sup>2</sup> x 8,5 parkeerplaatsen = 16.2
<b>Totaal</b>	<b>51.8 parkeerplaatsen</b>

Tabel 1: Benodigde parkeerplaatsen nieuwe situatie

Op grond van de parkeernota dienen ter plaatse 52 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op de planlocatie is ruim voldoende plaats om parkeren op eigen erf te realiseren. Aan de zuidelijke vleugel van het pand is een parkeerplaats gerealiseerd welke plaats biedt voor 30 auto's. Aan de noordzijde van het pand kan middels semi-verharding een tweede parkeerplaats worden gerealiseerd. Ter plaatse is voldoende ruimte voor het realiseren van nog eens 30 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen

worden ontsloten aan de Nieuwe Waalreseweg via een bestaande bedrijfsoprit. Navolgende figuren geven een weergave van de aanwezige parkeerruimte.



Figuur 10: Parkeerruimte aan de zuidzijde van het pand



Figuur 11: Beoogde noodoverloop parkeerplaatsen aan de noordzijde



Figuur 12: Situering parkeerplaatsen binnen de planlocatie



### 3.2.9 Groen - Landschapselement

De planlocatie is geheel omgeven door een houtsingel met volwassen bomen, waarvan sommige een monumentale status hebben. Deze bomen zijn aangeplant ten tijde van de realisatie van het pand. Het terrein rondom het pand is aangelegd als tuin. Deze tuin is omringt door een houtsingel welke varieert in breedte. Deze houtsingel bestaat uit voornamelijk volwassen eiken, essen, beuken en berken. Deze aanwezige landschappelijke inpassing blijft behouden en zal duurzaam worden beheerd. Navolgend worden enkele foto's weergegeven van de aanwezige beplanting.



Figuur 13: Landschappelijke inpassing

## 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.

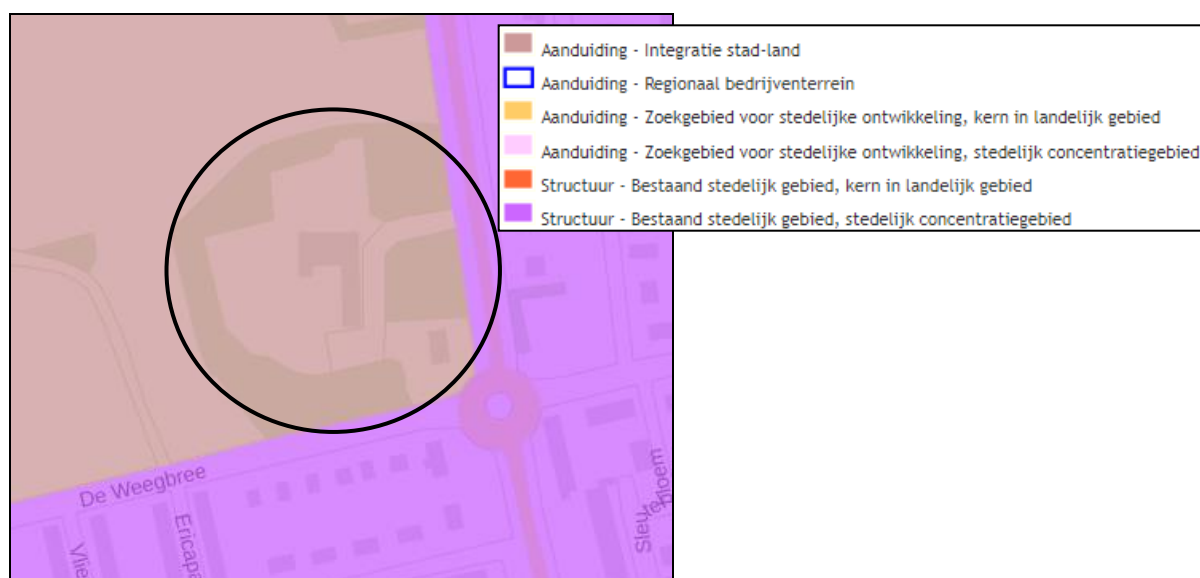
#### 4.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend 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.

#### 4.1.2.1 Aanduidingen planlocatie in Verordening ruimte

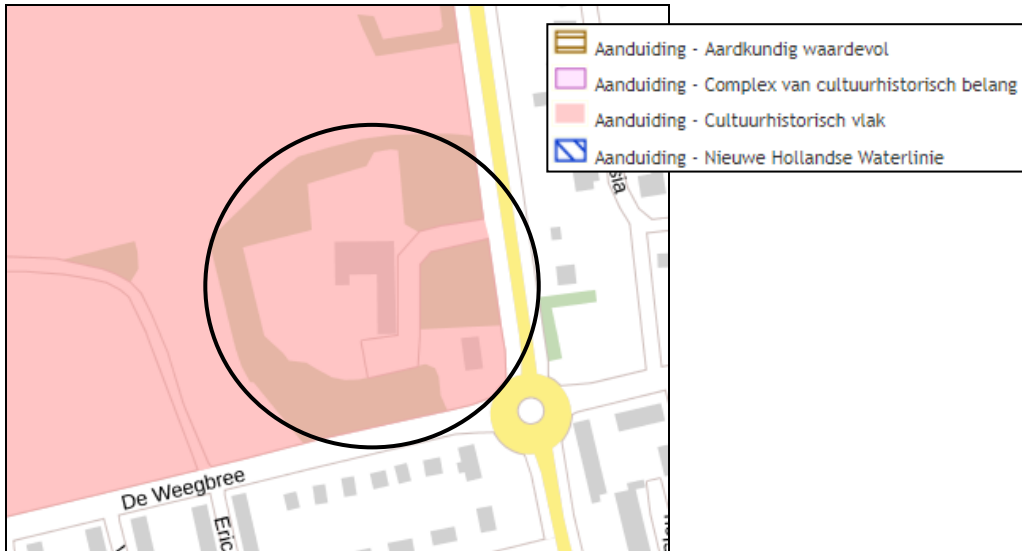
Navolgende figuren geven de ligging van de planlocatie binnen de verschillende structuren in de Verordening ruimte weer.



Figuur 14: Aanwijzing planlocatie in Verordening ruimte Themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

De planlocatie heeft in de Verordening ruimte de aanduiding 'Integratie stad-land'. Binnen een aanduiding 'integratie stad-land' is een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling ziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling maar slechts in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen bestaande bebouwing.

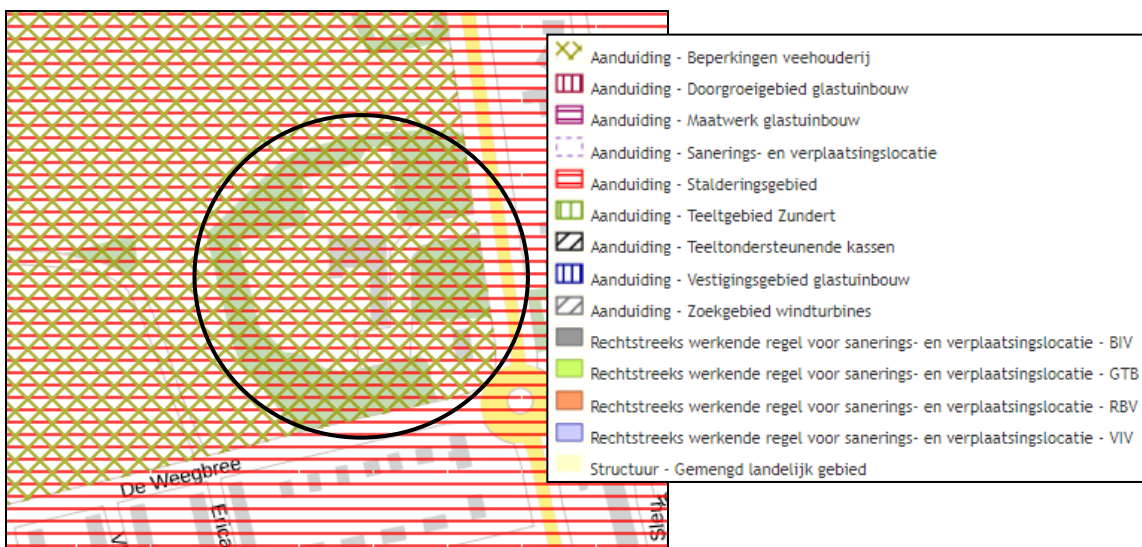
Op de themakaart 'cultuurhistorie' is de planlocatie aangeduid als 'Cultuurhistorisch vlak'. Op onderstaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 15: Aanwijzing planlocatie in Verordening ruimte themakaart 'Cultuurhistorie'

Op de themakaart 'cultuurhistorie' is het plangebied aangeduid als gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak'. In de Verordening ruimte is vastgelegd dat een bestemmingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' voorziet slechts in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden zonder dat bouw mogelijkheden toenemen. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden moeten leiden tot een verbetering van de exploitatiemogelijkheid van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw (Rijksmonument). De met de exploitatie gegenereerde middelen komen ten goede aan een duurzaam behoud van het rijksmonument en de omliggende tuin met waardevolle bomen. Het bestemmingsplan draagt dan ook bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' is de planlocatie aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Op onderstaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.

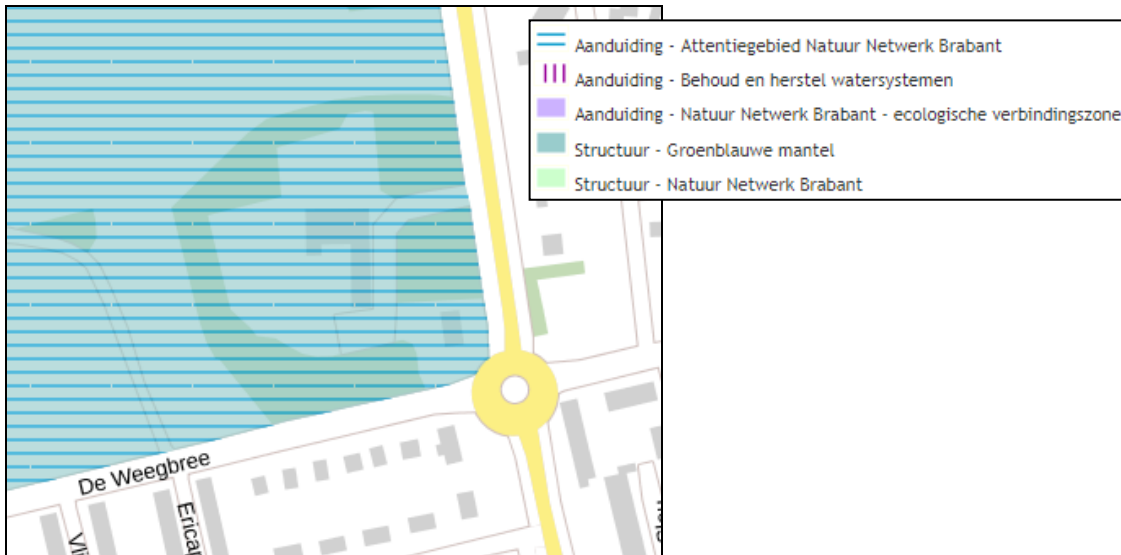


Figuur 16: Aanwijzing planlocatie in Verordening ruimte themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines'



Doel van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' is het reguleren van veehouderijbedrijven. De beoogde wijzigingen ter plaatse van de planlocatie hebben geen betrekking op een intensivering van een veehouderij.

Op de themakaart 'natuur en landschap' is de planlocatie aangeduid als 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Op onderstaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 17: Aanwijzing planlocatie in Verordening ruimte themakaart 'natuur en landschap'

Op de themakaart 'natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties.

De planlocatie is tevens aangeduid als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. De beoogde herontwikkeling voorziet niet in extra bouw mogelijkheden, maar slechts in extra gebruiksmogelijkheden. Daarmee is herontwikkeling van de planlocatie niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

De planlocatie is niet nader aangeduid op overige kaarten binnen de Verordening ruimte. De beoogde herontwikkeling is derhalve passend binnen de kaders van de Verordening ruimte.

#### 4.1.3 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 binnen bestaande bebouwing. Beoogd wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd', de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in 'Tuin', en van de bestemming 'Groen - Landschapselement' het bestemmingsvlak te veranderen.

De bestemming 'Gemengd' biedt plaats voor de functies 'Cultuur en ontspanning', 'Horeca 1' 'Horeca 2', verblijfsrecreatie in de vorm van Bed & Breakfast en twee bedrijfswoningen. Alle voornoemde functies vinden plaats binnen bestaande bebouwing. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het duurzame behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is derhalve passend binnen het principe van zuinig ruimtegebruik.

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'. In de Verordening ruimte is aangegeven dat activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen als kwaliteit verbeterende maatregel kunnen worden beschouwd.

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. Niet iedere ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied betreft een ontwikkeling waarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Bij sommige ontwikkelingen hoeft geen bijdrage gevraagd te worden.

Ter plaatse van de planlocatie wordt de bestemming 'Cultuur en ontspanning' omgeschakeld naar de bestemming 'Gemengd'. De gebruiksmogelijkheden nemen middels deze herbestemming toe, de bouwmogelijkheden blijven echter onveranderd. Met de beoogde verruiming van de gebruiksmogelijkheden worden er financiële middelen gegenereerd die ten goede komen aan een duurzaam behoud van het monumentale pand aan de Nieuwe Waalreseweg 189. Nieuwe exploitatiemogelijkheden bieden meer financiële ruimte voor onderhoud en instandhouding van het pand. In de erfpachtovereenkomst met de gebruikers van het pand is bepaald dat de met de exploitatie vrijkomende middelen voor een belangrijk ingezet worden ten behoeve van het behoud van het pand.

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een omzetting van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Groen – Landschapselement'. Middels de voorsz. bestemmingsplanwijziging neemt de oppervlakte van de bestemming 'Groen – Landschapselement' toe van 5.194 m<sup>2</sup> naar 7.745 m<sup>2</sup>. Ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschapselement' worden de aanwezige waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden duurzaam in standgehouden.

Het bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst voorzien dan ook in een kwaliteitsverbetering in de vorm van een meer duurzame exploitatie gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebouw, tuin en de omliggende waardevolle beplanting.

#### **4.1.3.1 Artikel 6.7 Wonen in de groenblauwe mantel**

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als groenblauwe mantel, nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 6.7, derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de vestiging van woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit gericht is op het behoud of herstel van deze bebouwing. Beoogd wordt binnen het cultuurhistorisch waardevolle pand ter plaatse van het plangebied twee wooneenheden te realiseren in de vorm van bedrijfswoningen. De woningen zullen worden gebruikt door de beheerder en een van de exploitanten van de aldaar gevestigde bedrijven. Door de permanente bewoning en het daarbij behorende onderhoud wordt de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse behouden en waar nodig hersteld. De uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw zal hierdoor niet wijzigen. Bewoning van het gebouw garandeert ook een duurzaam toezicht op het gebouw en de tuin waardoor vandalisme wordt voorkomen.

#### **4.1.3.2 Artikel 6.10 Niet-agrarische functies**

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

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:*
  - a. *de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;*  
Met de beoogde herontwikkeling blijft het huidige bouwvlak met een grootte van 4.677 m<sup>2</sup> onveranderd van omvang.
  - b. *de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*  
De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand en de omliggende tuin en omringende houtsingel, met daarin enkele monumentale bomen.
  - 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 Bed & Breakfast is te beschouwen als een categorie 1 bedrijf, de escaperoom valt het best te vergelijken met evenementhallen (SBI-code 9004) en is dien ten gevolge te classificeren als een categorie 2 bedrijf. De beoogde horecafuncties vallen te typeren binnen milieucategorie 1.
  - e. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

Bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden geëxploiteerd door stichting 'Stichting Werkgemeenschap Ideecentrum'. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

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

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' wordt een voorziening getroffen waarbij na het verlenen van een omgevingsvergunning tevens een kantoor kan worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Gemengd'.

- g. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;*

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in detailhandel.

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

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

- 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.

2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.

Voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte. In artikel 7.11 zijn afwijkende regels opgenomen voor recreatiebedrijven. De beoogde ontwikkeling wordt hierna getoetst aan de afwijkende regels voor recreatiebedrijven.

### **7.11 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven**

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

- a. *de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;*

De omvang wordt beoogd binnen bestaande bebouwing en voorziet slechts in een Bed & Breakfast met maximaal 6 kamers.

- b. *in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.*

N.v.t.

2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

N.v.t.

3. *In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.*

N.v.t.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels als gesteld in 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 sector 'Vrije tijd' aangegeven dat de gemeente inzet op een mix van dagrecreatie en meerdaagse verblijven in recreatief opzicht. Daarbij is de bundeling van landschappelijke waarden, recreatieve voorzieningen en cultuurhistorische waarden cruciaal. Het realiseren van een Bed & Breakfast binnen bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing draagt bij aan een gevarieerd aanbod van dag- en verblijfsrecreatie. Onderhavig initiatief sluit aan bij de visie uiteengezet in deel A van de structuurvisie.

Valkenswaard kent een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebieden en monumenten. Van belang is dat deze monumenten worden gekoesterd. Dit kan door bij nieuwe ontwikkelingen uit te gaan van het behoud van de bestaande waardevolle kwaliteiten. Middels onderhavig initiatief wordt bijgedragen aan het langdurig behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het behoud van monumentale bomen. De beoogde herontwikkeling van de planlocatie draagt derhalve bij aan een versterking van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en activiteiten binnen de gemeente.

### 4.2.2 Nota Vrijtijdsbeleid Valkenswaard 2015-2020

De nota vrijtijdsbeleid 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 vrijtijdsbestemming 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 (plattelands)toerisme 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.

Onderhavig initiatief voorziet in versterking van het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen de gemeente gerealiseerd. Ook draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de diversiteit binnen het vrijetijdsaanbod. De Bed & Breakfast bevindt zich in de directe nabijheid van het centrum en de recreatieve activiteiten zijn jaarrond in bedrijf. Het totale recreatieve product voor deze omgeving wordt daarmee versterkt.

### **4.2.3 Bestemmingsplan Buitengebied**

Thans is ter plaatse van de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Hiertegen is door verschillende appellanten beroep ingesteld. Op 20 mei 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over deze beroepen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan 'Buitengebied' op onderdelen opnieuw vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' draagt hoofdzakelijk het karakter van een conserverend reparatieplan. Dit betekent dat de bestaande, planologisch geregelde, maar vooral de planologisch bedoelde situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' wordt de planologische situatie ter plaatse van het plangebied in overeenstemming gebracht met het daadwerkelijke gebruik en worden de gebruiksmogelijkheden verruimd overeenkomstig het gemeentelijke beleid.

## 5. RELEVANTE MILIEU/PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 5.1 Archeologie

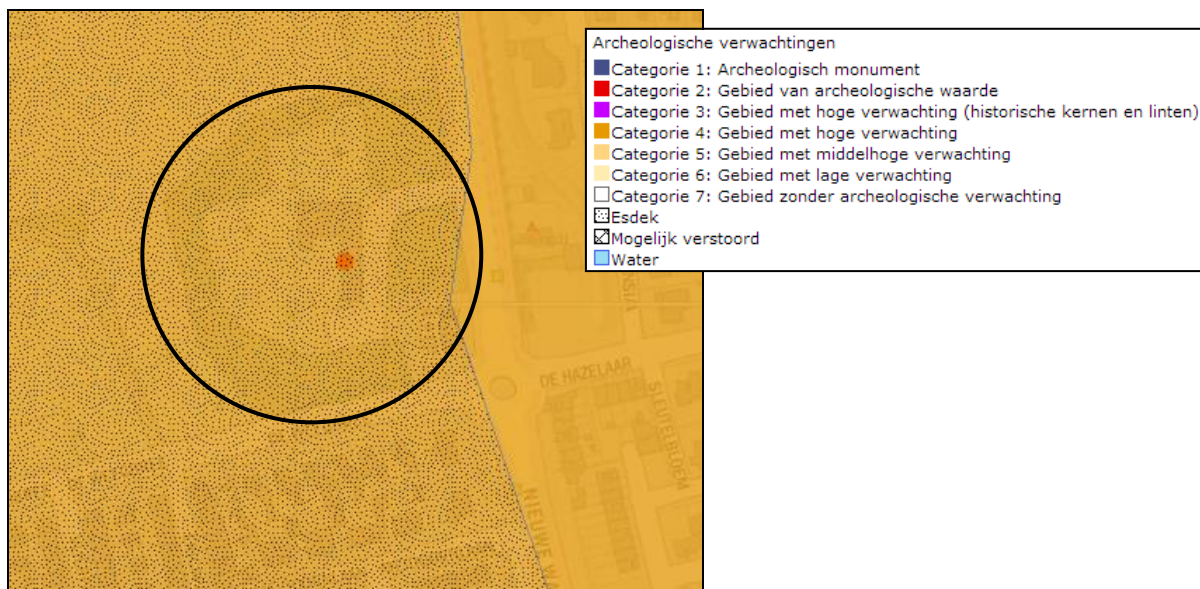
#### 5.1.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

#### 5.1.2 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 de planlocatie.



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting, categorie 4. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> bij categorie 4 en 250 m<sup>2</sup> 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 binnen bestaande bebouwing. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

## **5.2 Agrarische bedrijvigheid**

### **5.2.1 Wet geurhinder en veehouderij**

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de planlocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

#### **5.2.1.1 Voorgrondbelasting**

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect milieu van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor maximale voorgrondbelasting of aan de wettelijk vastgelegde standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening.

#### **5.2.1.2 Achtergrondbelasting**

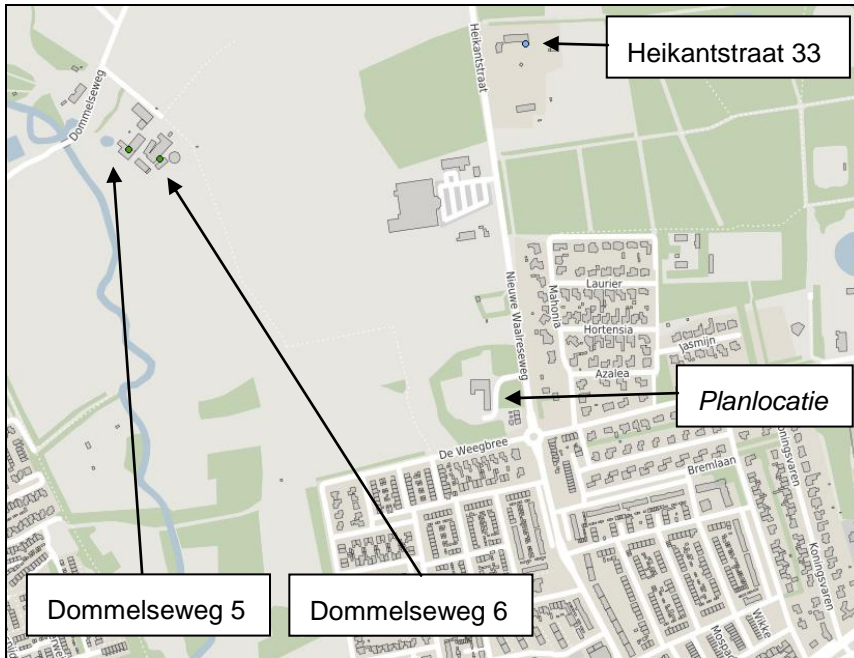
De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

#### **5.2.1.3 Geurverordening**

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.

#### **5.2.1.4 Bedrijven in de omgeving van de planlocatie**

In de omgeving van de planlocatie liggen drie veehouderijbedrijven. Navolgende kaart geeft een overzicht van de veehouderijbedrijven in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 18: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

#### 5581 VA, Dommelseweg 5, WAALRE, WAALRE

Beschikingsdatum: 24-04-1990  
 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 (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	85	1105	0	102	0	13
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	55	242	0	14	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	20	70	20	3	712	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	62	329	62	10	2207,20	11
<b>Totale</b>						<b>222</b>	<b>1746</b>	<b>82</b>	<b>129</b>	<b>2919,20</b>	<b>27</b>

Figuur 19: Actueel vergunde situatie Dommelseweg 5 (Bron: Web BVB-Brabant)

#### 5581 VA, Dommelseweg 6, WAALRE, WAALRE

Beschikingsdatum: 21-05-1997  
 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 (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	82	1066	0	99	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	50	220	0	13	0	2
<b>Totale</b>						<b>132</b>	<b>1286</b>	<b>0</b>	<b>112</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

Figuur 20: Actueel vergunde situatie Dommelseweg 6 (Bron: Web BVB-Brabant)

**5581 VB, Heikantstraat 33, WAALRE, WAALRE**

Beschikingsdatum: 27-11-2001  
 RAV-tabelversie: Tabel 2000-2  
 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)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100		bedrijf	0,70	241	169	80	13	1879,80	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf		5	6	30	0	9	0
<b>Totalen</b>						<b>247</b>	<b>199</b>	<b>80</b>	<b>22</b>	<b>1879,80</b>	<b>0</b>

Figuur 21: Actueel vergunde situatie Heikantstraat 33 (Bron: Web BVB-Brabant)

Navolgend wordt de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie inzichtelijk gemaakt.

## 5.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. Op twee van omliggende veehouderijbedrijven worden dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor het veehouderijbedrijf aan de Dommelseweg geldt een vaste afstand van 50 meter. Dit bedrijf ligt op meer dan 500 meter tot de planlocatie. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is voor de veehouderijen in de directe omgeving van de planlocatie de voorgrondbelasting berekend. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het pand. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij de emissiepunten van de desbetreffende veehouderij. Gelet de ligging en de geuremissie van de omliggende veehouderijbedrijven kan gesteld worden dat de veehouderij gelegen aan de Dommelseweg 5 het dominante veehouderijbedrijf is.

Op het veehouderijbedrijf aan Dommelseweg 5 worden melk- en kalfkoeien, vrouwelijk jongvee en vleeskalveren gehouden. Om de voorgrondbelasting ten opzichte van de planlocatie inzichtelijk te maken is deze berekend met behulp van het programma V-Stacks vergunning. Navolgend is de voorgrondbelasting van het veehouderijbedrijf aan de Dommelseweg 5 ten opzichte van de planlocatie weergegeven. De berekende voorgrondbelasting is berekend ingevolge de vergunde situatie.

Berekende ruwheid: 0,55 m

Meteo station: Eindhoven

### Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP snelh.	Uittr.	E- Aanvraag
1	Dommelseweg 5	158 446	375 424	4,0	4,0	0,50	4,00		2 919

### Geur gevoelige locaties:

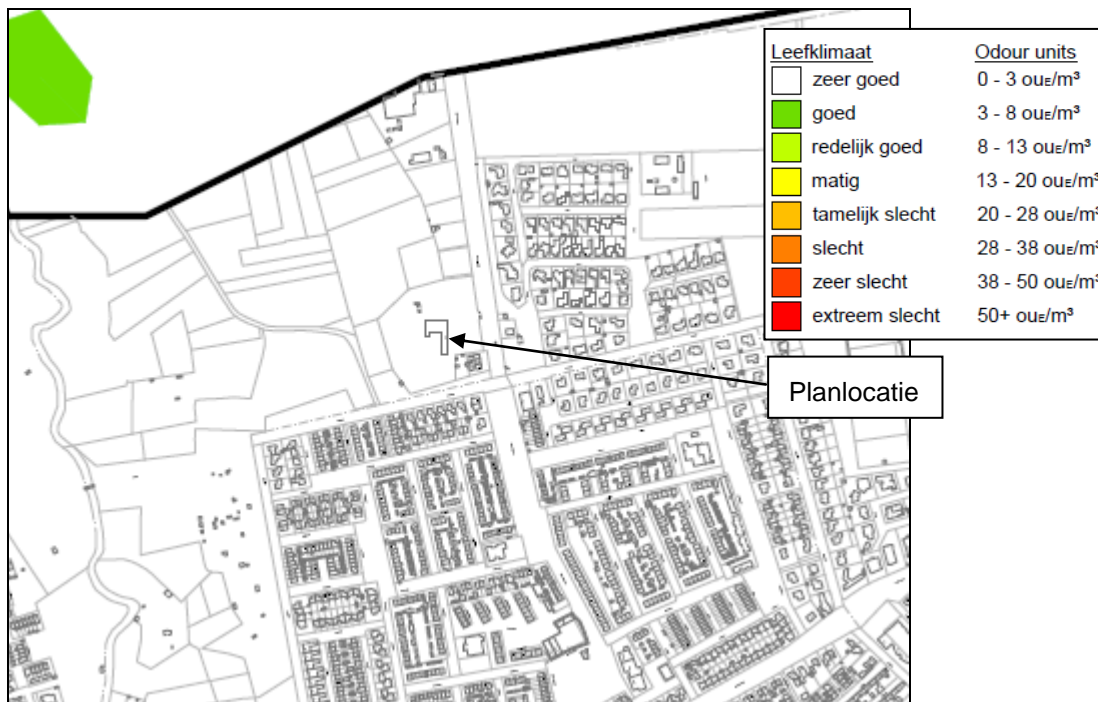
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	159 002	375 050	14,0	0,1
3	NO	159 032	375 050	14,0	0,1
4	ZO	159 033	375 001	14,0	0,1
5	ZW	159 001	375 027	14,0	0,1

Tabel 2: Voorgrondbelasting ter plaatse van de planlocatie

De maximale voorgrondbelasting van de veehouderij aan de Dommelseweg 5 op het noordwestpunt van het pand bedraagt maximaal 0,1 oue/m<sup>3</sup>.

### 5.2.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De gemeente Valkenswaard heeft in mei 2015 de geurbelasting van alle veehouderijen van de gemeente Valkenswaard in kaart gebracht, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving is aangegeven. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de gemeentelijke kaart betreffende het leefklimaat ter plaatse van de planlocatie weer.



Figuur 22: Uitsnede kaart achtergrondbelasting gemeente Valkenswaard

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m<sup>3</sup>. Derhalve is sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

### 5.2.4 Belangenafweging

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Tussen de veehouderijen in de omgeving en de planlocatie liggen in alle richtingen reeds woningen. Met de beoogde herontwikkeling worden derhalve geen veehouderijen in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

## 5.3 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï 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.

Met de beoogde herontwikkeling worden twee nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een onderzoek in het kader van de geluidsbelasting ter plaatse is derhalve noodzakelijk.

PM

## 5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien onderhavige herontwikkeling slechts voorziet in een verruiming van de gebruiksmogelijkheden, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

## 5.5 Bodem

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de planlocatie geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

### 5.6.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook kernrandzones in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De planlocatie kan door de ligging in een kernrandzone worden gezien als gelegen binnen het 'gemengd gebied'.

### 5.6.2 Vigerende bedrijfsvoering binnen de planlocatie

Binnen de planlocatie is thans de bestemming 'Cultuur en ontspanning' aanwezig. Stichting 'Herenboerderij de Bunker' is exploitant van de locatie en ter plaatse worden door de stichting trainingen gegeven en leisure evenementen gehouden. Zo is in het pand onder andere een escaperoom aanwezig. Dergelijke activiteiten zijn niet rechtstreeks opgenomen in de lijst bedrijven en milieuzonering maar kunnen geclassificeerd worden als 'evenementenhallen' (SBI-2008 code 9004). 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 trainingen kunnen geclassificeerd worden als 'overige zakelijke dienstverlening'. Dergelijke activiteiten vallen in milieucategorie 1, waarvoor in 'gemengd gebied' een richtafstand geldt van 10 meter. Deze kan worden teruggebracht tot 0 meter.

Tevens zijn ter plaatse een paranormaal therapeut en Jonk Expertise, een adviseur in schade en taxatie, gevestigd. Dergelijke activiteiten zijn niet rechtstreeks opgenomen in de lijst bedrijven en milieuzonering maar kunnen beide geclassificeerd worden als 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.' (SBI-2008 code 9609). Voor bedrijven in deze categorie geldt een grootste afstand van 10 meter. In gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden verlaagd naar 0 meter.

### 5.6.3 Beoogde bedrijfsvoering binnen de planlocatie

Beoogd wordt binnen de planlocatie een Bed & Breakfast te realiseren. Voor een Bed & Breakfast geldt op basis van de lijst bedrijven en milieuzonering een grootste afstand van 10 meter (SBI-2008 code 5510). Tevens wordt beoogd ter plaatse horeca-activiteiten in de vorm van 'Horeca 1' en 'Horeca 2' toe te staan. Dergelijke activiteiten vallen in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10

meter geldt. In gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden verlaagd naar 0 meter. De afstand met betrekking tot het eerste gevoelig object is 37 meter, waarmee voldaan kan worden aan de normstelling.

#### **5.6.4 Activiteiten in de nabijheid van het plangebied**

Op een afstand van 70 meter ten oosten van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation gelegen. Het gasdrukstation beschikt over een veiligheidsafstand van 15 meter, gemeten vanaf het gebouw. Met een afstand van ruim 70 meter wordt aan deze afstand ruim voldaan.

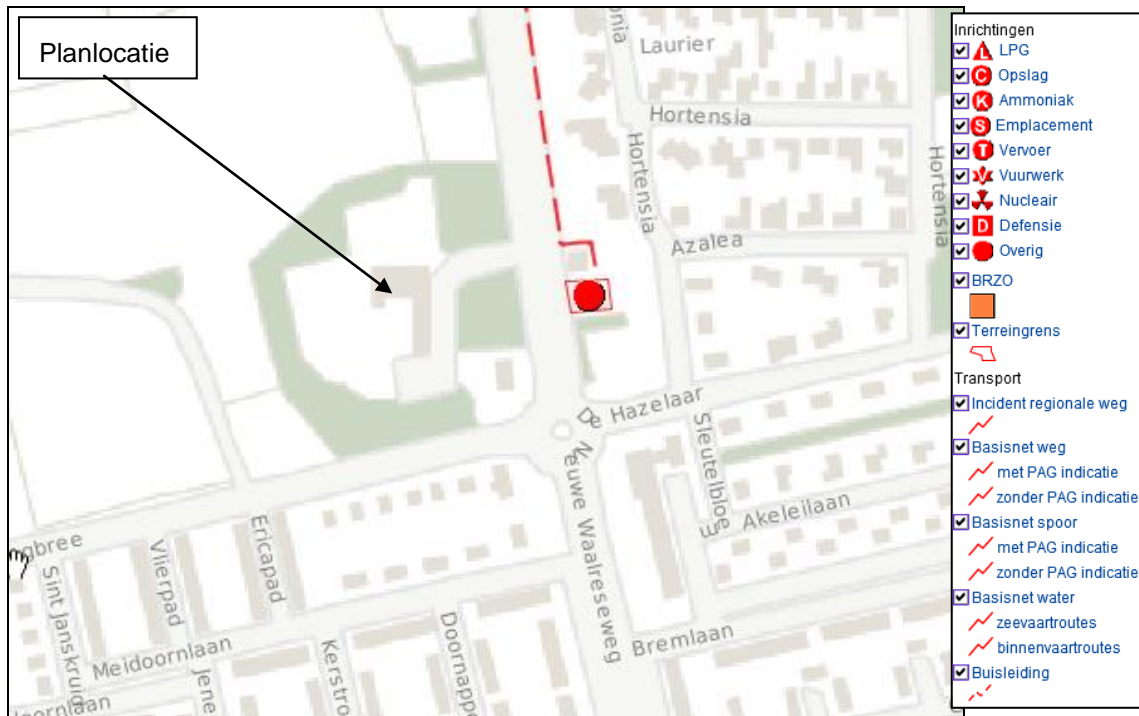
Op een afstand van 60 meter ten noorden van de planlocatie is een volkstuin gelegen. Voor een dergelijke functie geldt een grootste afstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies. De activiteiten in de nabijheid leveren op grond van de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering' dan ook geen bezwaren op voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **5.7 Externe veiligheid**

#### **5.7.1 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 toont de risicokaart met daarop de planlocatie en de directe omgeving daarvan.





Figuur 23: Risicokaart met daarop de planlocatie en de directe omgeving

### 5.7.2 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.

Op een afstand van 70 meter ten oosten van het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation gelegen. Het gasdrukstation beschikt over een veiligheidsafstand van 15 meter, gemeten vanaf het gebouw. Met een afstand van ruim 70 meter wordt aan deze afstand ruim voldaan.

### 5.7.3 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.

#### **5.7.3.1 Vervoer over het spoor**

Op het grondgebied van de gemeente Valkenswaard bevindt zich geen spoortracé. De planlocatie is gelegen op een afstand van meer dan 8 kilometer van het spoortracé Eindhoven-Weert en daarmee ruim buiten het invloedgebied van het spoortracé gelegen.

#### **5.7.3.2 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 1,2 kilometer van deze weg gelegen en daarmee buiten het invloedgebied van de N69 gelegen.

#### **5.7.3.3 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.

#### **5.7.3.4 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 70 meter ten oosten van de planlocatie is een buisleiding gelegen. Het betreft een buisleiding van I&M transport. Voor deze buisleiding is een belemmeringsstrook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding opgenomen. 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.

## **5.8 Natuur en ecologie**

### **5.8.1 Inleiding**

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving

middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

### **5.8.2 Gebiedsbescherming**

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het meest dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied is op een afstand van circa 550 meter ten westen van het plangebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op het betreffende natuurgebied.

### **5.8.3 Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan. In dit kader dient vooraf nagedacht te worden over hoe bescherming van eventueel aanwezige beschermde soorten gewaarborgd kan worden. De beoogde herontwikkeling voorziet in een verruiming van het zonder dat de bouw mogelijkheden ter plaatse toenemen. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op aanwezige natuurwaarden.

## **5.9 Water**

### **5.9.1 Inleiding**

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

Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de

initiatieven binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

## **5.9.2 Waterbeleid waterschap de Dommel**

### **5.9.2.1 Inleiding**

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

### **5.9.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'**

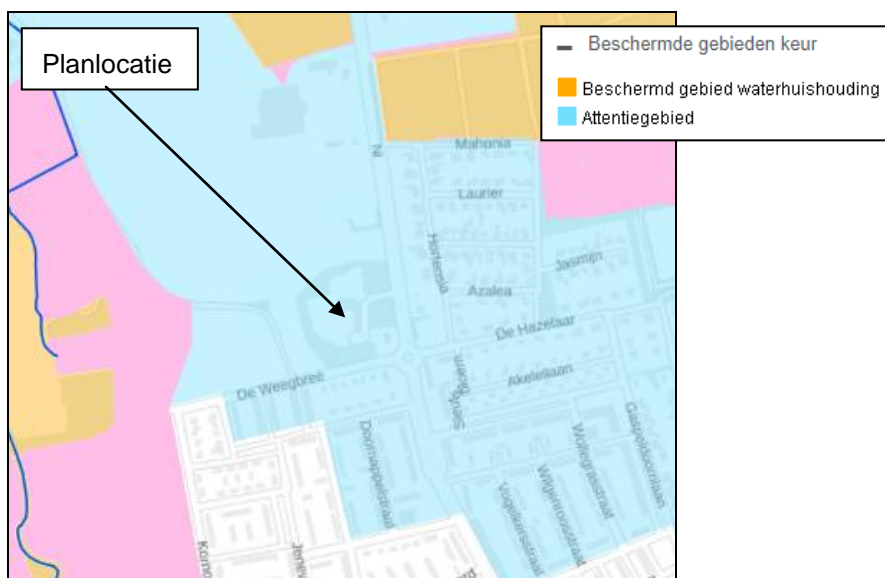
Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting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

### **5.9.2.3 Keur Waterschap De Dommel 2015**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen

belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Keurkaart waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede Keurkaart Waterschap de Dommel

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen binnen een beschermd gebied waterhuishouding. De planlocatie is wel aangeduid als gelegen in een attentiegebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de oprichting van extra bebouwing of onttrekking van grondwater en heeft daarmee geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, een verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Binnen de planlocatie vindt geen toe- of afname van het verhard oppervlak plaats. Alle ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing.

#### **5.9.2.5 Hemelwaterafvoer**

Het hemelwater wordt afgevoerd via regenbuizen en wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. De planlocatie, het bodemtype en de grondwaterstand bieden hier voldoende ruimte toe.

### **5.9.3 Waterkwaliteit**

#### **5.9.3.1 Afvalwater**

De planlocatie is aangesloten op de drukriolering, waar het huishoudelijk afvalwater op wordt geloosd. In de voorgenomen activiteiten wordt geen afvalwater geloosd op het oppervlaktewater.

#### **5.9.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren 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.



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit ook een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De enige kosten, die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente Valkenswaard zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan worden voorkomen, dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen, die gemaakt worden in het belang van de aanvrager. Een verdergaande toets ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid is niet noodzakelijk.