

**Toelichting bestemmingsplan**

**Dorpsstraat 13a, Valkenswaard**

**Ontwerp**

**NL.IMRO.0858.BPdorpsstraat13a-ON01**



**Plangebied**

Dorpsstraat 13a, Valkenswaard

**Omschrijving project**

Ruimtelijke onderbouwing wijziging agrarische bestemming naar bestemming 'Wonen' met aan-huis-verbonden-beroep

**Projectnummer**

VERW01.R002

**Datum rapportage**

24 februari 2023, versie 2.2 (ontwerp)

**Opgesteld door**

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: [info@agronadvies.nl](mailto:info@agronadvies.nl)

# Inhoud

---

|                 |                                                         |           |
|-----------------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b>       | <b>Inleiding</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1             | Aanleiding en doel                                      | 1         |
| 1.2             | Plankarakter                                            | 1         |
| 1.3             | Leeswijzer                                              | 1         |
| <b>2.</b>       | <b>Plangebied</b>                                       | <b>2</b>  |
| 2.1             | Situering                                               | 2         |
| 2.2             | Bestaande juridische regeling                           | 3         |
| <b>3.</b>       | <b>Planologisch kader</b>                               | <b>4</b>  |
| 3.1             | Provinciaal beleid                                      | 4         |
| 3.2             | Gemeentelijk beleid                                     | 10        |
| <b>4.</b>       | <b>Bestaande situatie</b>                               | <b>12</b> |
| 4.1             | Ruimtelijke en functionele kwaliteit                    | 12        |
| 4.2             | Fysieke milieuwaarden                                   | 13        |
| 4.3             | Historische kwaliteit                                   | 32        |
| <b>5.</b>       | <b>Planbeschrijving</b>                                 | <b>35</b> |
| <b>6.</b>       | <b>Uitvoeringsaspecten</b>                              | <b>37</b> |
| 6.1             | Handhaving                                              | 37        |
| 6.2             | Economische uitvoerbaarheid                             | 37        |
| <b>7.</b>       | <b>Juridische regeling</b>                              | <b>38</b> |
| 7.1             | Algemeen                                                | 38        |
| 7.2             | Artikelsgewijze toelichting                             | 38        |
| <b>8.</b>       | <b>Overleg en inspraak</b>                              | <b>42</b> |
| 8.1             | Overleg                                                 | 42        |
| 8.2             | Inspraak                                                | 42        |
| 8.3             | Zienswijzen                                             | 42        |
| <b>Bijlagen</b> |                                                         |           |
| Bijlage 1       | Situatietekeningen bestaande en beoogde situatie        |           |
| Bijlage 2       | Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap  |           |
| Bijlage 3       | Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator        |           |
| Bijlage 4       | Landschappelijk inpassingsplan                          |           |
| Bijlage 5       | Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied |           |
| Bijlage 6       | Rapportage verkennend bodemonderzoek                    |           |

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding en doel

De locatie Dorpsstraat 13a te Valkenswaard (hierna: het plangebied) betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsbebouwing is reeds jaren geleden geheel gesloopt (408 m<sup>2</sup>), met uitzondering van een schuur (182 m<sup>2</sup>). Daarnaast bevindt zich op het perceel de voormalige bedrijfswoning en een illegaal gebouwd dierenverblijf voor de huisvesting van paarden (50 m<sup>2</sup>).

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' van toepassing (vastgesteld op 16 december 2021). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak met een oppervlakte van circa 0,73 hectare.

Aangezien de agrarische activiteiten reeds lange tijd geleden zijn beëindigd en de locatie momenteel wordt gebruikt ten behoeve van de functie 'Wonen', dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

De initiatiefnemer is daarnaast voornemens bij de woning een luxe kattenhotel en 'cattery' op te starten, als aan de functie 'Wonen' ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit bij de bestemming 'Wonen' (aan-huis-verbonden-beroep).

Dit voornemen is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Tevens wordt in de procedure het dierenverblijf gelegaliseerd en wordt geborgd dat deze enkel hobbymatig gebruikt mag worden.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf en het dierenverblijf voor het hobbymatig huisvesten van paarden.

## 1.2 Plankarakter

Het plan wijkt af van het geldende planologische regime. Het bestemmingsplan heeft derhalve een ontwikkelgericht karakter. Er wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de planontwikkeling een planologisch-juridische vertaling krijgt.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Dit geeft een impressie van het beleidskader voor het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk komen ook de milieutechnische randvoorwaarden en de historische kwaliteiten naar voren. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de uitgangspunten van het plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Tot slot komt in hoofdstuk 8 het wettelijk vooroverleg aanbod.

## 2. Plangebied

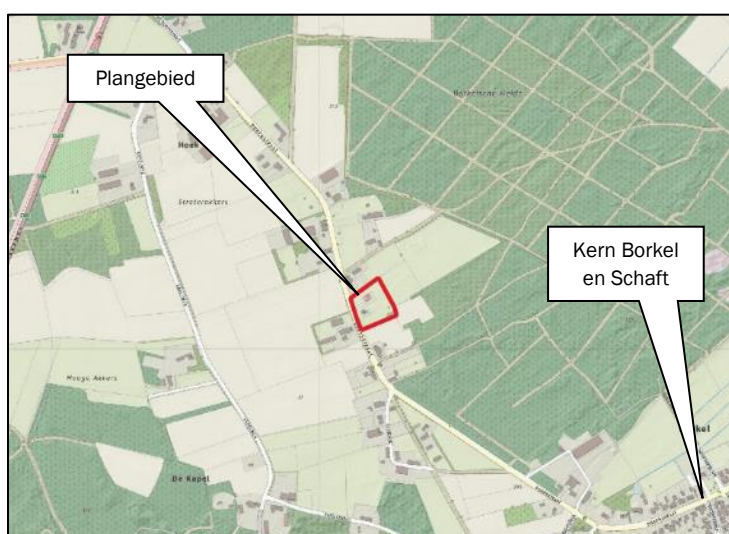
---

### 2.1 Situering

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard, op een afstand van circa 650 meter van de kern Borkel en Schaft. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Borkel en Schaft, sectie F, nummer 90 (gedeeltelijk) en 94.

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Dorpsstraat. Aan de noordzijde is de woonbestemming Dorpsstraat 13 gelegen. Aan de west- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.



*Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart*



*Figuur 2: Ligging plangebied*

## 2.2 Bestaande juridische regeling

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' van de gemeente Valkenswaard van toepassing (vastgesteld op 16 december 2021). De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak van circa 0,73 hectare. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 4' 'Waarde - Beslotenheid' en 'Waarde - Essen en kampen' rusten op de locatie. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen van toepassing 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarische bebouwing' en 'overige zone - beperkingen veehouderij' (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2'

De agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De initiatiefnemer is voornemens bij de woning een luxe kattenhotel en 'cattery' op te starten, als ondergeschikte bedrijfsmatige activiteit bij de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt een stal gerealiseerd voor het hobbymatig houden van paarden.

Dit voornemen is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.



## 3. Planologisch kader

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

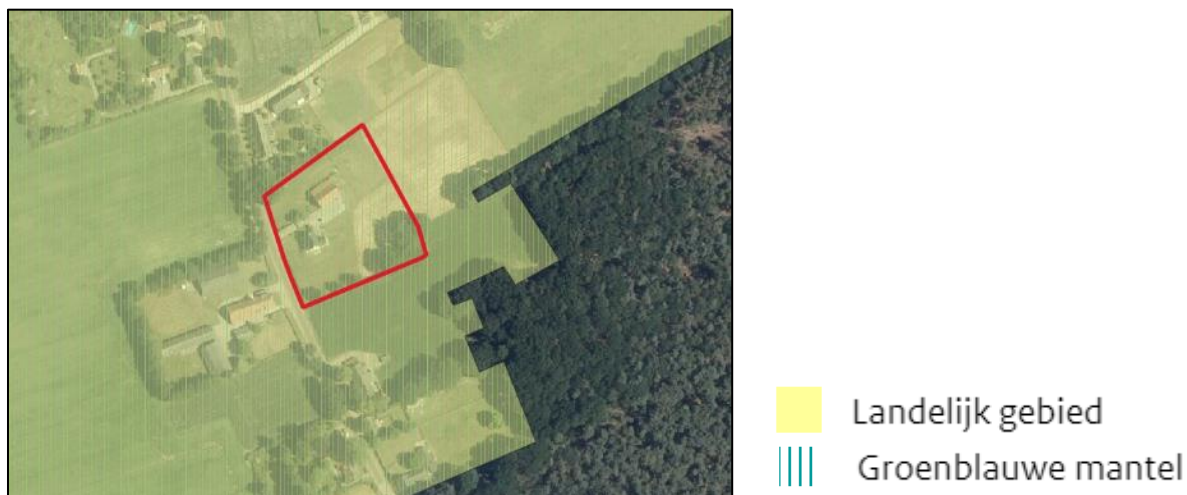
Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

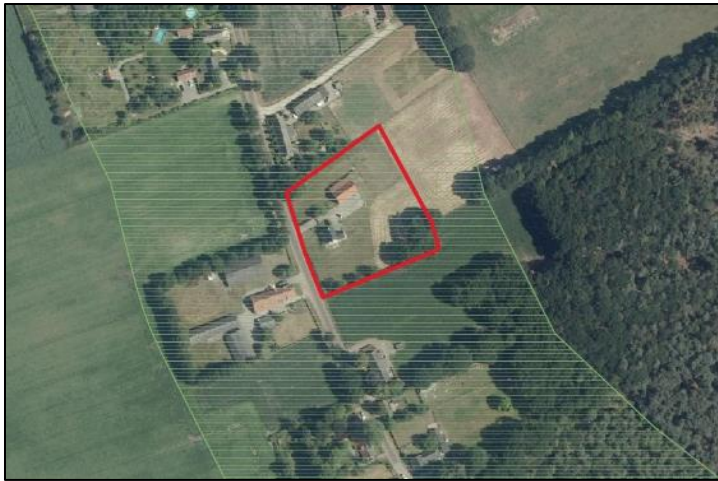
#### 3.1.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied', 'groenblauwe mantel', 'stalderingsgebied', 'beperkingen veehouderij' en 'attentiezone stiltegebied' (zie volgende figuren).



Figuur 4: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant



≡≡≡ Attentiezone stiltegebied

Figuur 5: Uitsnede 'Instructieregels: natuur en stiltegebieden' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is voornamelijk gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. Het biedt ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van de natuur, water en landschap. Dit betekent dat ontwikkelingen verplicht een invulling moeten geven aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, voor mestbewerking en stalderingsgebied. Echter, de beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling van een veehouderij (juist een beëindiging ervan), waardoor de bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.13 Toedeling activiteiten en functies in stiltegebied;
- Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

#### **Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit**

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

*Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit (aan-huis-verbonden-beroep) binnen de woonbestemming toegestaan. Het betreft*



*een in het buitengebied passende functie. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.*

### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

*Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling heeft een afname van de oppervlakte bouwperceel tot gevolg (van circa 7.330 m<sup>2</sup> naar 2.700 m<sup>2</sup>). Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt.*

*Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.*

*Door de functiewijziging worden de mogelijkheden om een veehouderij te herstarten of een ander type agrarisch bedrijf teniet gedaan.*

*De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast waarbij wordt aangesloten bij de landschappelijke waarden en structuren in de omgeving.*

*Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.*

*Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).*

*De locatie wordt ontsloten middels één inrit; in de beoogde situatie blijft deze situatie ongewijzigd.*

*Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij

veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

*De gemeente Valkenswaard heeft in 2021 een 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' opgesteld. Dit betreft een vertaling van het provinciale beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap.*

*De verplichting van landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en in de Structuurvisie Valkenswaard (gemeente Valkenswaard, 2013). De regel is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Maar omdat niet alle ontwikkelingen eenzelfde impact hebben op het landschap worden er verschillen gemaakt. Deze verschillen zijn uitgewerkt in drie categorieën.*

*Onderhavige ontwikkeling ziet op een wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming en betreft daarmee een categorie-2-ontwikkeling 'Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed en die van nature aan het buitengebied zijn gebonden of die plaatsvinden in daarvoor aangewezen gebieden'.*

*Voorwaarde hierbij is dat de ontwikkeling landschappelijk dient te worden ingepast en daarvoor wordt een erfinrichtingsplan opgesteld. Een extra kwaliteitsverbetering van het landschap is bij deze ontwikkelingen niet nodig.*

*Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld (zie paragraaf 4.2.2).*

*Daarnaast worden de (door de voormalige eigenaren) reeds gesloopte opstallen (circa 408 m<sup>2</sup>) ingezet als investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap (€ 10.200,-). De agrarische bijgebouwen zijn destijds gesloopt, vooruitlopend op de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. De sloop heeft niet plaatsgevonden in het kader van een beëindigingsregeling van de gevestigde veehouderij of een Ruimte-voor-ruimteregeeling; het is dan ook legitiem deze in te zetten als kwaliteitsverbeterende maatregel in onderhavige procedure.*

*De berekening van de invulling van de investering is toegevoegd als bijlage.*

#### Juridische en feitelijke verankering

*De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een ontwikkelingsovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente en daarnaast wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.*

#### **Toedeling activiteiten en functies in stiltegebied**

In artikel 3.13 zijn regels opgenomen voor de toedeling van functies binnen stiltegebied, naast de rechtstreeks werkende regels in hoofdstuk 2. De regels hebben een verschillend karakter en vullen elkaar aan. De rechtstreeks werkende regels reguleren concrete activiteiten binnen de gebieden.

Vanuit een oogpunt van eenduidige regelgeving is het niet logisch dat een bestemmingsplan nieuwe functies toedeelt in stiltegebied, die de rust en stilte aantasten.

*Voor wat betreft het aspect geluid levert de beoogde bestemming 'Wonen' een verbeterde situatie op ten opzichte van de huidige agrarische bedrijfsbestemming. De activiteiten die het bestemmingsplan binnen de huidige agrarische bestemming mogelijk maakt genereren een grotere geluidbelasting op de omgeving dan de functie 'Wonen' in combinatie met de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (cattery/kattenhotel/trimsalon). De aard en omvang van de activiteiten maakt dat de geluiduitstraling naar de omgeving gering is.*

*Daarbij vinden alle activiteiten ten aanzien van de bedrijfsmatige activiteiten inpandig plaats. Derhalve tast de nieuwe functie de rust en stilte van het stiltegebied niet meer aan ten opzichte van de huidige situatie. De geluidbelasting is niet hoger dan de toegestane 40 decibel.*

### **Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel**

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het Natuur Netwerk Brabant.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

*De ontwikkeling ziet op de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'.*

*De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel door landschappelijke inpassing van de locatie middels het aanbrengen van beplanting. Dit heeft een positief effect op de natuur- en landschapswaarden van de groenblauwe mantel.*

*Het voornemen past binnen de doelen behorende bij groenblauwe mantel.*

### **Wonen in landelijk gebied**

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

#### **Afwijkende regels wonen**

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

*In de beoogde situatie wordt de voormalige bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning. Overtollige bebouwing is reeds gesloopt. Verder vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.*

#### **Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied**

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van een niet-agrarische functie (kattenhotel en cattery) binnen de nieuwe bestemming 'Wonen'. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt circa 1.750 m<sup>2</sup>.

Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 1) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
    1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;  
*Het VAB-beleid van de gemeente Valkenswaard is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2' en geeft richting aan de mogelijkheden van (her)ontwikkeling van de VAB-locaties. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om voormalige agrarische bedrijfslocaties in te zetten voor vervolgfuncties, waaronder niet-agrarische functies. De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalige bedrijfsactiviteit die ondergeschikt is aan de functie 'Wonen'. De activiteiten worden door de bewoner van de locatie uitgevoerd en de verkeersaantrekkende werking is gering. Verder is de milieubelasting op de omgeving klein (zie paragraaf 4.2).*
    2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;  
*Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloederende en leegstand en bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand. De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.*
    3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.  
*Er vindt een kwaliteitsslag plaats voor het landschap door aanleg van nieuwe beplanting en het onderhoud van de beplanting rondom de locatie. Daarnaast is de overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing reeds gesloopt.*
  - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;  
*Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.*
  - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;  
*Er is geen sprake meer van overtollige bebouwing; de voormalige stallen zijn reeds gesloopt (circa 408 m<sup>2</sup>).*
  - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
    1. een kantoor met baliefunctie;
    2. lawaaisport;
    3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 2) Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;  
*De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.*
  - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;  
*In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan. Dat betreffen in onderhavige situatie een cattery en het hobbymatig huisvesten van vee en paarden.*
  - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;  
*Eventuele opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.*
  - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

*Binnen de oppervlakte van de bebouwing voor de cattery in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor haar bedrijf.*

- 3) Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
- Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;  
*De te vestigen bedrijfsactiviteit betreft een aan-huis-verbonden-beroep. Deze bedrijfsmatige activiteit is kleinschalig van aard en past als zodanig in het buitengebied.  
De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf. De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.*
  - een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;  
*Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.*
  - een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.  
*Niet van toepassing.*

#### **Conclusie**

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

## **3.2 Gemeentelijk beleid**

### **3.2.1 Structuurvisie Valkenswaard 2011**

De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen: deel A (vastgesteld op 2 juli 2012) en deel B (vastgesteld op 28 november 2013). Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. In deel A van de structuurvisie is ook een visie beschreven voor het buitengebied van Valkenswaard. De mogelijkheden voor ontwikkeling zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is.

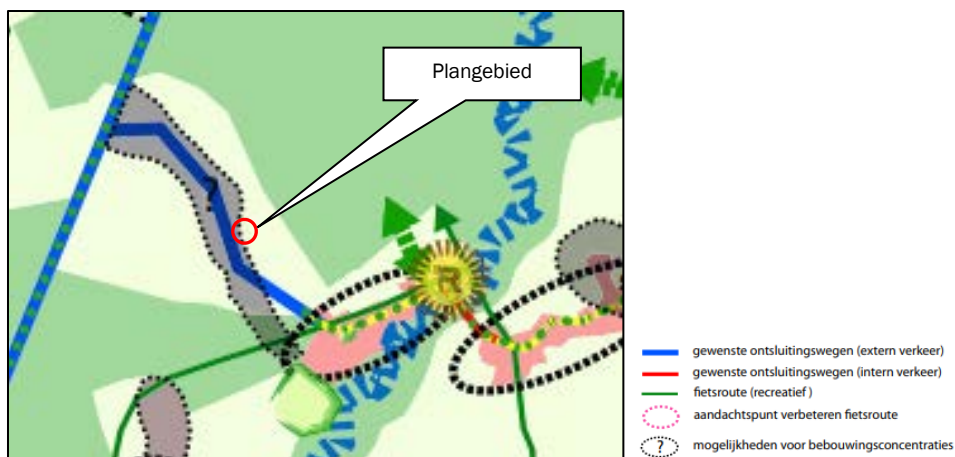
Basisbeleid voor het buitengebied is als volgt geformuleerd:

- versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen;
- een oplossing voor de recreatieve parkeerdruk;
- realiseren van ecologische verbindingzones.

Het doel van het opstellen van een structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied.

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in agrarisch gebied (zie volgende figuur).





Figuur 6: Uitsnede kaart structuurvisie deel A

Uitgangspunt in deze gebieden is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Er dient ruimte te zijn voor een breed georiënteerde plattelandseconomie. Deze ontwikkelingen dienen wel gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteiten. Dit vraagt bij de ontwikkeling van het initiatief, een zekere afweging. Eén van de ambities die in de structuurvisie is geformuleerd, is het behouden en versterken van een mooi en bruikbaar landschap. Hiermee wordt gestreefd naar een functionele inrichting van het landschap voor de gebruiksfuncties in het landelijk gebied en het behoud en ontwikkelingen van identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap.

In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. In deel B van de structuurvisie is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsverbetering met betrekking tot ontwikkelingsplannen in het buitengebied van Valkenswaard berekend moet worden. Bepaald is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot een wijziging van het planologisch regime 20% van de waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerde plattelandseconomie waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap.

## 4. Bestaande situatie

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteiten in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen.

### 4.1 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

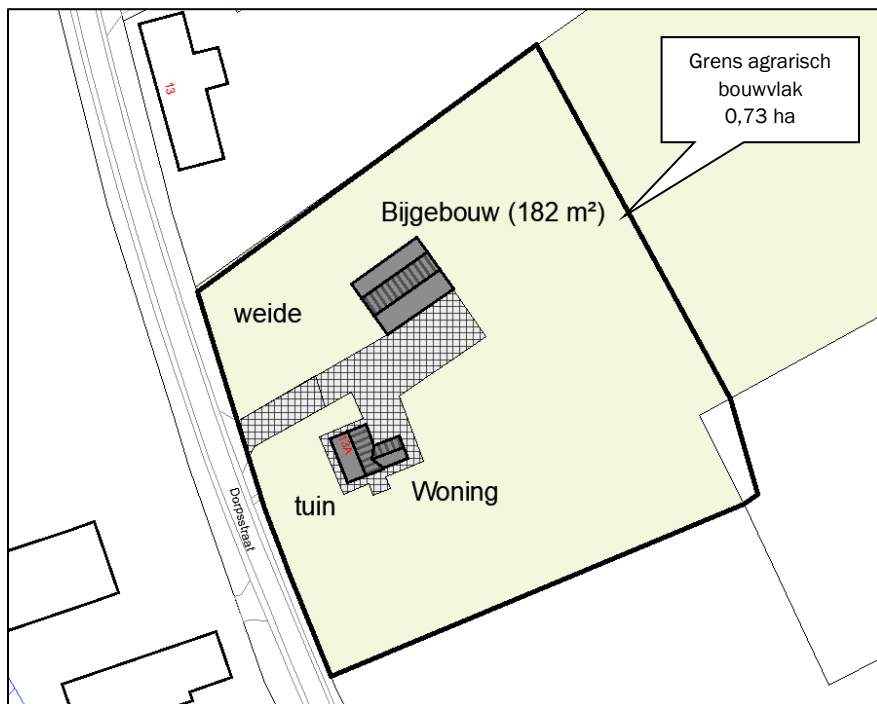
#### 4.1.1 Ruimtelijke structuur

De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarisch bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 7.300 m<sup>2</sup>.

De agrarische bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt (circa 408 m<sup>2</sup>) in het kader van de bestemmingswijziging naar een woonbestemming, met uitzondering van een schuur (182 m<sup>2</sup>). Daarnaast bevindt zich op het perceel een woning, de voormalige bedrijfswoning.

De omgeving heeft een sterk landelijk karakter, waar agrarische gronden worden afgewisseld door grote en kleine bospercelen en landschapselementen als houtwallen en houtsingels. De Dorpsstraat betreft een van de toegangswegen tot het dorp Borkel en Schaft. Het plangebied maakt onderdeel uit van een lint van bebouwing langs deze straat, waar sprake is van functiemenging (wonen, agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven).

De volgende figuur toont de bestaande situatie.



Figuur 7: Bestaande situatie

#### 4.1.2 Functionele structuur

Het plan voorziet in een verandering van de functionele structuur ter plaatse van het plangebied. De huidige functie is agrarisch, hoewel het merendeel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing reeds is gesloopt (met uitzondering van de bestaande schuur) en het agrarisch gebruik reeds is beëindigd. Voortzetting van de agrarische gebruiksfunctie wordt niet geambieerd, derhalve wordt de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen', waarbinnen een kleinschalige niet-agrarische bedrijfsactiviteit in de vorm van een beroep aan huis mogelijk wordt gemaakt.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in paragraaf 4.2

## 4.2 Fysieke milieuwaarden

### 4.2.1 Natuur

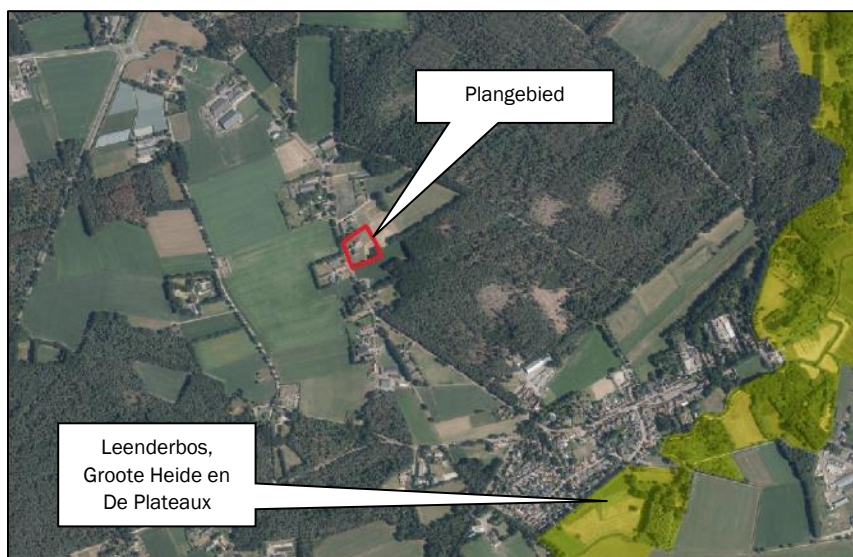
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

#### Gebiedsbescherming

##### *Natura2000-gebieden*

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux een afstand van circa 0,9 kilometer.



Figuur 8: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van plangebied

##### *Stikstofdepositie*

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aerius Calculator:

- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase van de oprichting van de nieuwe bebouwing. Daarnaast wordt ook de stikstofdepositie meegenomen als gevolg van de sloop van het bestaande gebouw;
- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase (als gevolg van de bedrijfsactiviteiten en de verkeersbewegingen die hieraan gerelateerd zijn en het gebruik van de woning). Hiertoe is een verschilberekening gemaakt. De uitgangspunten en invoergegevens zijn in de bijlage onderbouwd.

De resultaten van de berekeningen zijn als bijlage toegevoegd.

Zowel de resultaten van de berekening voor de realisatiefase als die voor de gebruiksfase laten zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de verschillende fases.

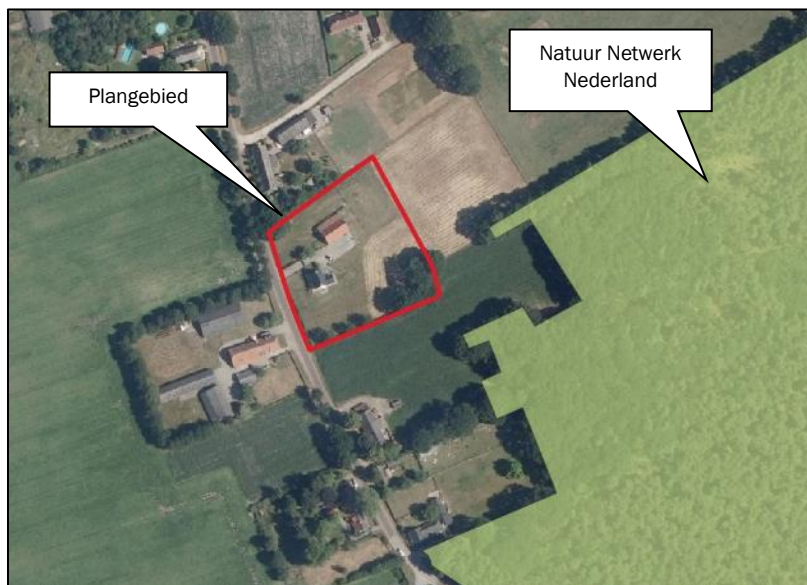
#### *Overige verstorende effecten*

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het meest nabijgelegen Natura2000-gebied zijn geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van de overige verstorende factoren.

#### **Natuur Netwerk Nederland**

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is het bosgebied gelegen op een afstand van circa 70 meter van de nieuwe woonbestemming (zie volgende figuur).



Figuur 9: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

Gelet op de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden.

### **Soortenbescherming**

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten).

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

### ***Toets plangebied***

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het plangebied is op geruime afstand gelegen van het Natuur Netwerk Nederland en Natura2000-gebieden waardoor eventueel voorkomende soorten in deze gebieden niet worden verstoord;
- Onderhavig initiatief betreft een kleinschalig initiatief bij een woonbestemming. Verstoring door geluid blijft beperkt tot de locatie zelf en tast de omliggende natuurwaarden niet aan. Vergeleken met de huidige agrarische bestemming levert de beoogde situatie een verbetering op ten aanzien van uitstraling naar de omgeving;
- De omliggende landerijen zijn reeds sinds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door de intensieve bewerking van het land (maaien, bemesten) is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving van het plangebied beschermde soorten voorkomen.

De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is niet noodzakelijk.

### **4.2.2 Landschappelijke waarden**

Om de 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 Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. Het plan bouwt voort op de grote hoeveelheid informatie en plannen die al eerder voor het gebied zijn opgesteld.

De gemeente Valkenswaard heeft in 2021 een 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' opgesteld. Dit document biedt ondersteuning bij het opstellen en uitwerken van een erfinrichtingsplan en bij het invulling geven aan de provinciale regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De handreiking is het kader waaraan de gemeente zulke plannen toetst.

Volgens het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard is het plangebied gelegen in het landschapstype 'akkerdorpenlandschap'. Oude zandontginningen met een glooiend reliëf op de



dekzandruggen of de flanken daarvan. Ze groeiden uit tot grote, bolgelegen, open akkercomplexen. Aan de randen hiervan werden houtwallen opgeworpen als bescherming tegen stuivend zand en vraat door vee en wild. De wegen volgen veelal de natuurlijke vormen van de akkercomplexen en de aangrenzende beekdalen, en hebben daardoor een slingerend karakter. Over de akkers door liep een grofmazig patroon van zandpaden. Bewoning gebeurde in gehuchten rondom een centrale, vaak driehoekige, drink- en verzamelplaats voor het vee (brink of Frankische driehoek). Ze konden op de akker liggen zoals Schaft (kernakkerdorp) of langs de randen van de akkers zoals Borkel (kransakkerdorp). Vanaf de 20e eeuw zijn de akkercomplexen van Dommelen, Keersop en Valkenswaard vrijwel geheel bebouwd geraakt. De akkers bij Schaft en Borkel zijn nog wel aanwezig en ook goed herkenbaar.

Naast het landschapsontwikkelingsplan geeft ook het bestemmingsplan richtlijnen voor de landschappelijke inrichting rond het plangebied. Zo is het plangebied aangeduid als 'essen en kampen' en kampen' en 'beslotenheid'. In het bestemmingsplan wordt waarde gehecht aan het behoud en herstel van de aanwezige essen en kampen en de instandhouding, herstel en bescherming van de karakteristieke beslotenheid van het landschap.

### Landschappelijk inpassingsplan

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin de gemeentelijke handreiking als leidraad is gebruikt. De in het beeldkwaliteitplan opgenomen randvoorwaarden zijn hierbij betrokken. In de volgende figuur is een uitsnede van het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen.



Figuur 10: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Met het landschappelijk inpassingsplan voor het plangebied wordt bij de gemeentelijke beleidsdoelen uit het Landschapsontwikkelingsplan aangesloten.

Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

#### 4.2.3 Verkeer, ontsluiting en parkeren

##### Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten op de Dorpsstraat middels een inrit. In de beoogde situatie blijft deze inrit gehandhaafd.

De Dorpsstraat vormt een belangrijke verbindingsweg tussen Borkel en Schaft en Valkenswaard (via de Luikerweg). Hier bevindt zich zowel doorgaand verkeer als bestemmingsverkeer.

In de volgende tabel wordt de verkeersgeneratie van het initiatief inzichtelijk gemaakt. Voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij worden voor de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen: 'niet stedelijk/buitengebied'.

Aangezien een kattenhotel/cattery/trimsalon niet als zodanig als categorie wordt genoemd in de publicatie, wordt uitgegaan van de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'.

Tabel 1: Verkeersgeneratie op basis van kencijfers CROW

| Functie                                                           | Verkeersgeneratie (aantal dagelijkse verkeersbewegingen) | Totaal    |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (200 m <sup>2</sup> ) | 5,7 per 100 m <sup>2</sup>                               | 11,4      |
| Koop, huis, vrijstaand                                            | 8,6 per woning                                           | 8,6       |
| <b>Totaal</b>                                                     |                                                          | <b>20</b> |

De bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het kattenhotel brengen kortstondige verblijfsmomenten met zich mee door klanten die de katten voor een langere periode komen brengen. Daarnaast genereert de trimsalon ook enige verkeersbewegingen; dit beperkt zich tot hooguit enkele dagelijkse verkeersbewegingen. De ontwikkeling genereert maximaal 25 verkeersbewegingen per dag ('worst case scenario'). Daarnaast is er sprake van 40 verkeersbewegingen per jaar (tractoren: is gelijk aan zwaar vrachtverkeer) ten behoeve van het maaien en afvoeren van gras van het achterliggende agrarische perceel (zie ook omschrijving invoergegevens Aeriusberekening in de bijlage).

##### Parkeren

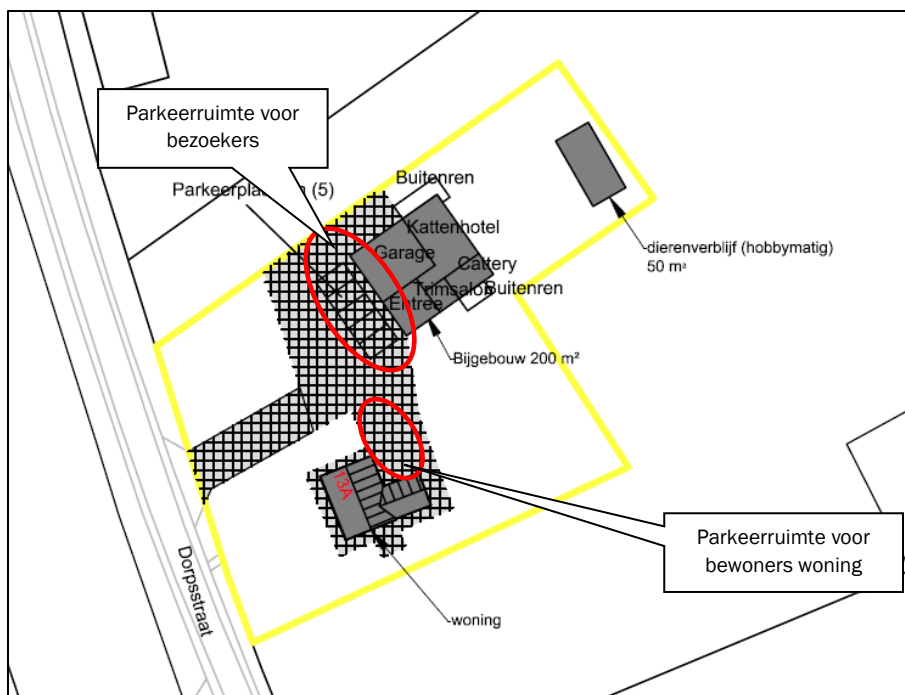
Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de 'Beleidsnota parkeernormering Valkenswaard'. Echter, voor het buitengebied worden de parkeerkecijfers uit de CROW-module 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' toegepast.

Hierbij worden voor de kenmerken van het gebied als uitgangspunt genomen: 'niet stedelijk/buitengebied'. Aangezien een kattenhotel/cattery/trimsalon niet als zodanig als categorie wordt genoemd in de publicatie, wordt uitgegaan van de functie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'.

Tabel 2: Parkeerbehoefte initiatief

| Functie                                                           | Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen) | Totaal   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (200 m <sup>2</sup> ) | 1,3 per 100 m <sup>2</sup>           | 2,6      |
| Koop, huis, vrijstaand                                            | 2,8 per woning                       | 2,8      |
| <b>Totaal</b>                                                     |                                      | <b>6</b> |

Binnen de inrichting is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van de benodigde parkeerplaatsen.



Figuur 11: Parkeerplaatsen

#### 4.2.4 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Onderhavig plan ziet op de vestiging van een kattenhotel en cattery (aan-huis-verbonden-beroep).

Deze ontwikkeling komt niet voor als activiteit in het Besluit milieueffectrapportage en vormen dan ook geen m.e.r.-beoordelingsplichtige of m.e.r.-plichtige activiteit. Een m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven voor dit plan.

#### 4.2.5 Bodem

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

#### Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

### **Vooronderzoek gemeente**

Binnen het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend ter plaatse van het plangebied. Er zijn verder ook geen gegevens bekend van (voormalige) brandstoftanks, bodemverontreinigende bedrijfsactiviteiten of zinkassenerven. Het plangebied kan dus als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging worden aangemerkt.

Het plangebied valt binnen de zone 'Dommelen Borkel en Schaft 1900-1940' van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart. De verwachte kwaliteit van de bovengrond voldoet op basis hiervan aan klasse 'Wonen'. De verwachte kwaliteit van de ondergrond voldoet op basis hiervan aan klasse 'AW2000' (schone grond).

Gelet op het voorgaande wordt het plangebied als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging aangemerkt. De (verwachte) bodemkwaliteit levert geen belemmering op ten aanzien van de toekomstige bestemming (wonen).

### **Verkennd bodemonderzoek**

Binnen het plangebied is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Het verkennd bodemonderzoek heeft als doel, middels een steekproef, de kwaliteit van de grond en het grondwater op onderhavig perceel vast te stellen. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

### ***Conclusies***

#### Algemeen

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt tot de verkende diepte van 3,70 m-mv matig fijn tot matig grof zand aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

#### Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

In het grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van beide grondmengmonsters indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

#### Grondwater

Het grondwater afkomstig uit peilbuis PB01 is licht verontreinigd met zink en cadmium.

#### Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

---

<sup>1</sup> Verkennd bodemonderzoek Dorpsstraat 13a Valkenswaard, Lankelma Geotechniek Zuid BV, 27 augustus 2021

#### Toetsing hypothese

De voor onderhavige locatie opgestelde hypothese (onverdacht) dient formeel te worden verworpen, daar in de bovengrond en in het grondwater enkele lichte verontreinigingen met zware metalen zijn aangetoond.

#### ***Aanbevelingen***

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

#### **Bodembeschermende maatregelen nieuwbouw**

Inpandig wordt een vloeistofkerende voorziening aangebracht om uitwerpselen op te vangen, zodat er geen risico's op bodemverontreiniging ontstaan.

De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

### **4.2.6 Water**

#### **Watertoets**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt.

#### **Beleid**

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol water, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### ***Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant***

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.



## ***Beleid Waterschap de Dommel***

### *Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water*

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

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 beiden. 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.

Een van de belangrijke punten in het waterbeheerplan is het creëren van een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Dit kan worden bereikt door op een goede manier om te gaan met water onder andere door het bergen van hemelwater en het vasthouden van water in droge perioden.

### ***Keur Brabantse waterschappen***

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap De Dommel 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 onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

### *Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater*

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

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 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 500 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Plannen met een verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m)).

### Oppervlaktewater

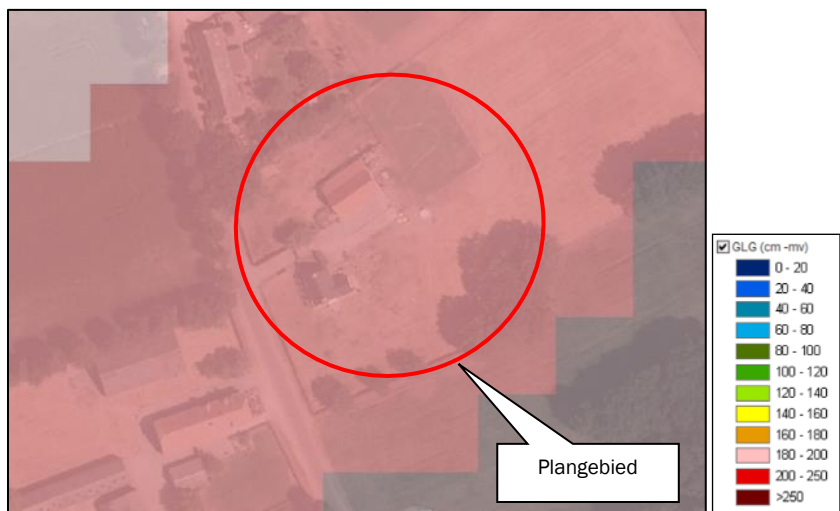
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen die in beheer zijn bij het waterschap.

### Grondwater

De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 100-180 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 200-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 12: GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 13: GLG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)

### Omgang met hemelwater

#### Verhard oppervlak

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de oppervlaktes verharding (dakoppervlakte en erfverharding) in de huidige en beoogde situatie.

Tabel 3: Toename verhard oppervlak bestaande en beoogde situatie

| Verhard oppervlak | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Dakoppervlak      |                                    |                                        |
| • Woning          | 90                                 | 90                                     |
| • Bijgebouwen     | 182                                | 250                                    |

|               |            |            |
|---------------|------------|------------|
| Erfverharding | 500        | 610        |
| <b>Totaal</b> | <b>772</b> | <b>950</b> |

In de beoogde situatie is sprake van een toename van verhard oppervlak 178 m<sup>2</sup>. Op basis van deze toename aan verhard oppervlak en de bergingseis van 15 mm dient een volume van 2,67 m<sup>3</sup> aan hemelwater te worden geborgen.

Bij de nieuwbouw van het bijbehorend bouwwerk wordt de hemelwaterafvoer losgekoppeld van het riool, maar wordt het hemelwater zo afgevoerd dat het vrij kan afstromen over het terrein en de omliggende gronden.

#### ***Gebruik niet logende materialen***

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van het nieuwe bijgebouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

#### ***Conclusie***

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel inzake de watertoets.

#### **Omgang met huishoudelijk afvalwater**

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

#### **4.2.7 Geurhinder en veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

### ***Geurbeleid gemeente Valkenswaard***

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.

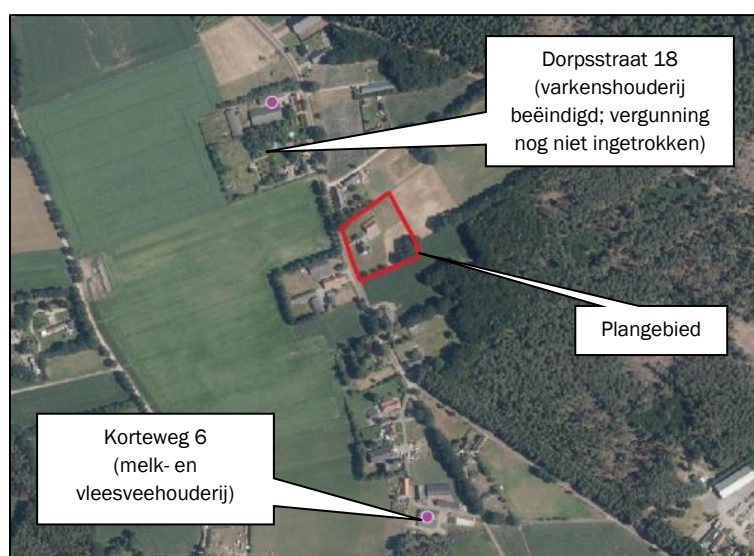
De gemeente Valkenswaard heeft voor een deel van hun grondgebied in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij, een 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Voor het buitengebied van de gemeente wordt geen aanpassing van de norm voorgesteld en gelden de vaste afstanden conform de Wgv.

### **Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)**

In de directe omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen: Korteweg 6 (melk- en vleesveehouderij) (afstand circa 300 meter).

De locatie Dorpsstraat 18 (afstand circa 150 meter) is nog als varkenshouderij (en dierenpension) opgenomen, maar deze is feitelijk beëindigd; de vergunning voor het houden van dieren is echter nog niet ingetrokken.

De ligging van de agrarische bedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



*Figuur 14: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving*

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Voor de melkveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

De nieuwe woonbestemming Dorpsstraat 13a betreft een geurgevoelig object. Omliggende veehouderijbedrijven met vee zonder geuremissiefactor zijn op meer dan 50 meter afstand gelegen van het plangebied.

Daarnaast zijn veehouderijen met dieren met geuremissiefactor op dermate grote afstand van de nieuwe woonbestemming gelegen (minimaal 150 meter) dat deze geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de omliggende veehouderijbedrijven. Andere woningen, waaronder Dorpsstraat 13, zijn dichterbij de veehouderijen gelegen dan de nieuwe woonbestemming.

De functiewijziging vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

#### ***Eventuele geurhinder nieuwe ontwikkeling***

Omgekeerd dient ook eventuele geurhinder afkomstig van de nieuwe ontwikkeling te worden bekeken. De Wgv heeft uitsluitend betrekking op veehouderijen waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Katten worden overeenkomstig de Wgv niet gezien als landbouwhuisdieren; de Wgv is daarom niet van toepassing op de dierenverblijven waarin katten verblijven.

De beoordeling van eventuele geurhinder vindt dan ook niet plaats aan de hand van de Wgv, maar aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze biedt handvatten voor het beoordelen van geurhinder bij de bedrijfsactiviteit 'dierenpension'. Hiervoor wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 5.6.

#### **Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)**

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting.

#### ***Toetswaarden achtergrondbelasting***

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn voor veehouderijen normen gesteld aan de geurbelasting. Bij ontwikkeling van de veehouderij (uitbreiding, vestiging of omschakeling) dient aangetoond te worden dat de kans op cumulatieve geurhinder op gevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij de ontwikkeling van de veehouderij leidt tot een daling van de achtergrondbelasting.

Een achtergrondconcentratie van 20 ouE/m<sup>3</sup> bij 98 percentiel veroorzaakt maximaal 20% kans op geurhinder in het buitengebied. In de bebouwde kom is een goed woon- en leefklimaat te borgen indien de achtergrondconcentratie niet hoger is dan 10 ouE/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met een kans op geurhinder die niet hoger is dan 12%. De cumulatieve geurbelasting wordt aan deze waarden getoetst.

Om het woon- en leefklimaat te bepalen is de achtergrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied bepaald middels het rekenprogramma V-Stacks Gebied. Hiervoor zijn alle veehouderijbedrijven in een straal van 2,0 kilometer rondom het plangebied betrokken.

De volgende tabel geeft de cumulatieve geurbelasting weer op de geurgevoelige objecten (zie ook bijlage).

*Tabel 4: Achtergrondbelasting*

| Geurgevoelig object | Toetswaarde<br>(ouE/m <sup>3</sup> ) | Achtergrondbelasting<br>(ouE/m <sup>3</sup> ) |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Hoekpunt 1          | 20,0                                 | 2,2                                           |
| Hoekpunt 2          | 20,0                                 | 1,6                                           |
| Hoekpunt 3          | 20,0                                 | 1,7                                           |
| Hoekpunt 4          | 20,0                                 | 2,2                                           |

Op alle geurgevoelige objecten in de omgeving wordt ruimschoots voldaan aan de toetswaarden. Het woon- en leefklimaat is daarmee aanvaardbaar. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.2.8 Geluid**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.



### **Wegverkeerslawaai**

De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet als een geluidgevoelige bestemming aangemerkt. Daarnaast wijzigt niets aan de geluidgevoeligheid van de woning; in de beoogde situatie wordt deze woning een burgerwoning. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

### **Industrielawaai**

Ten aanzien van industrielawaai worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In paragraaf 5.6 'Bedrijven en milieuzonering' is onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Kortheidshalve wordt naar deze paragraaf verwezen.

### **Stiltegebied**

Het plangebied is gelegen in een stiltegebied, een beschermd gebied in de natuur. Hier horen alleen geluiden die specifiek bij het gebied horen. Andere geluiden, zoals afkomstig van bedrijfsactiviteiten, mogen niet hoger zijn dan 40 decibel. Voor geluiden en activiteiten in een stiltegebied die harder klinken dan 40 decibel, moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie.

De activiteiten die het bestemmingsplan binnen de huidige agrarische bestemming mogelijk maakt genereren een grotere geluidbelasting op de omgeving dan de functie 'Wonen' in combinatie met de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (cattery/kattenhotel).

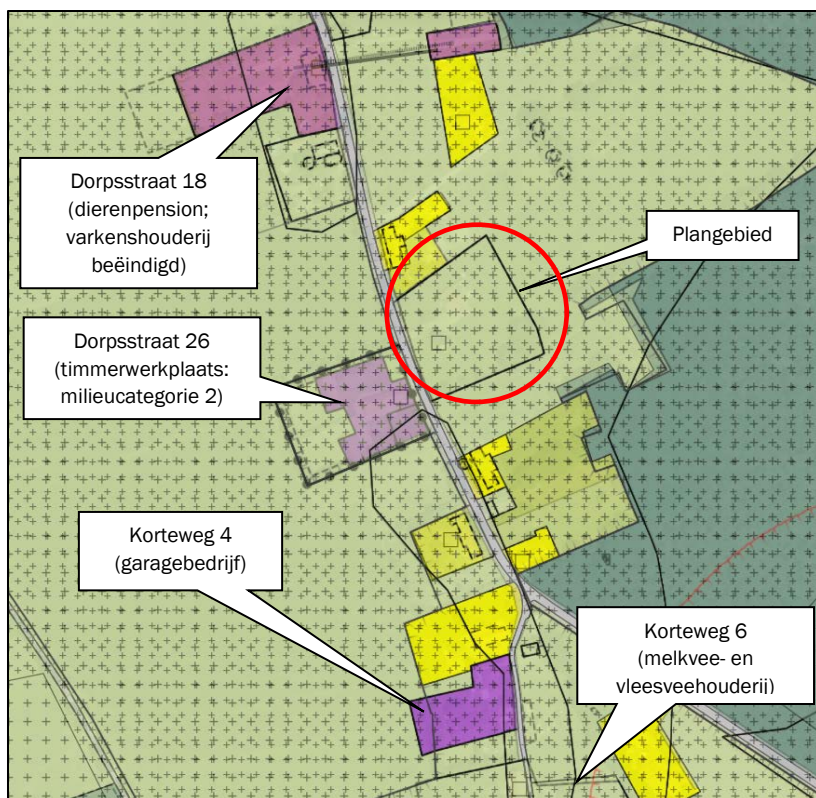
De aard en omvang van de activiteiten maakt dat de geluiduitstraling naar de omgeving gering is. Daarbij vinden alle activiteiten ten aanzien van de bedrijfsmatige activiteiten in pandig plaats. Derhalve tast de nieuwe functie de rust en stilte van het stiltegebied niet meer aan ten opzichte van de huidige situatie. De geluidbelasting is niet hoger dan de toegestane 40 decibel.

#### **4.2.9 Bedrijven en milieuzonering**

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in de projectlocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden tussen de grenzen van de bestemmingsvlakken van het bedrijf en een hindergevoelig object.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 5: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

| Categorie bedrijvigheid                                          | Indices en richtafstanden (meters) |      |        |        | Werkelijke afstand (meters) |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------|--------|--------|-----------------------------|
|                                                                  | Geur                               | Stof | Geluid | Gevaar |                             |
| <b>Dorpsstraat 18 (dierenpension en varkenshouderij)</b>         |                                    |      |        |        |                             |
| Dierenasiels- en pensions                                        | 30                                 | 0    | 100    | 0      | 150                         |
| <b>Korteweg 4 (garagebedrijf)</b>                                |                                    |      |        |        |                             |
| Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 10                                 | 0    | 30     | 10     | 210                         |
| <b>Korteweg 6 (melk- en vleesveehouderij)</b>                    |                                    |      |        |        |                             |
| Fokken en houden van rundvee                                     | 100                                | 30   | 30     | 0      | 300                         |
| <b>Dorpsstraat 26 (timmerwerkplaats)</b>                         |                                    |      |        |        |                             |
| Timmerwerkplaats (milieucategorie 2)                             | Richtafstand 30 meter              |      |        |        | 30                          |

De locatie Dorpsstraat 22 is voorzien van een agrarisch bestemmingsvlak. Echter, hier vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. Derhalve worden deze niet meegenomen in de beoordeling.

De tabel laat zien dat voor alle bedrijven aan de richtafstanden wordt voldaan. Uitzondering vormt de richtafstand die geldt voor het aspect geur voor de varkenshouderij op de locatie Dorpsstraat 18. Echter, in 5.4 is onderbouwd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

#### Eventuele hinder bedrijfsactiviteiten Dorpsstraat 13a

Omgekeerd dient ook voor de locatie Dorpsstraat 13a zelf te worden getoetst aan de richtafstanden die horen bij de nieuwe bedrijfsactiviteiten. Een kattenhotel/cattery kan worden ingedeeld in de bedrijfscategorie 'Dierenasiels- en pensions'.

Hierbij gelden op basis van de VNG-publicatie de volgende richtafstanden: geur: 30 meter; stof: 0 meter; geluid: 100 meter en gevaar: 0 meter.

#### *Geluid*

Onderhavige ontwikkeling betreft een zeer kleinschalige gelegenheid waar enkel katten (tijdelijk) worden opgevangen. De richtafstand voor dierenpensions voor het aspect geluid (100 meter) dient te worden geïnterpreteerd als een afstand voor dierenpensions waar honden worden gehouden/opgevangen; de geluidemissie van een dergelijke inrichting wordt voornamelijk veroorzaakt door blaffende honden. Eventuele geluidemissie vanuit kattenverblijven ligt beduidend lager en zal in de omgeving nauwelijks waarneembaar zijn. Derhalve is onderhavige inrichting niet te vergelijken met een hondenpension. In geval van katten kan dan voor het aspect geluid ook worden volstaan met een veel kleinere richtafstand, zeker ook gelet op de kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteit. Het betreft hier namelijk een zeer kleinschalige bedrijfsactiviteit in de vorm van een aan-huis-verbonden-beroep dat alleen door de initiatiefnemer wordt beoefend. In het kattenhotel is ruimte voor in totaal 19 katten, maar hoogstens een gedeelte van het jaar zal hier dit aantal katten tegelijkertijd verblijven.

Daarnaast genereren verkeersbewegingen geluid. Het aantal dagelijkse verkeersbewegingen als gevolg van de activiteiten en de woning bedraagt 25. Deze zijn verspreid over de dag (grotendeels tijdens de dagperiode). De inrit van de locatie ligt op 35 meter van de meest nabijgelegen gevoelig object (Dorpsstraat 26). Deze woning ligt echter aan de overzijde van de Dorpsstraat gelegen, waardoor eventuele geluidemissie van de verkeersbewegingen opgaat in de geluidemissie die het verkeer op de Dorpsstraat (klinkerverharding) genereert. Hetzelfde geldt voor de woning Dorpsstraat 13, die op 50 meter van de inrit is gelegen.

#### *Geur*

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn dan ook de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Borkel en Schaft. Echter, ter plaatse is sprake van een bebouwingsconcentratie met relatief dicht op elkaar gelegen bebouwing ofwel een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hier zijn naast burgerwoningen ook agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen, een menging van vele, relatief dicht bij elkaar gelegen functies. Derhalve kan de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen dan ook met een afstandstap worden verlaagd. Dit betekent dat voor de richtafstand voor het aspect geur kan worden verlaagd van 30 naar 10 meter.

Om te toetsen of voldaan wordt aan de richtafstanden wordt gemeten vanaf het gebouw met buitenverblijf tot het bestemmingsvlak van de omliggende hindergevoelige objecten:

- Dorpsstraat 13: 16 meter;
- Dorpsstraat 26: 50 meter (tot voorgevelrooilijn bebouwing);
- Dorpsstraat 15: 95 meter.

Er wordt voldaan aan de verlaagde richtafstand voor het aspect geur.

#### **Activiteitenbesluit**

Voor het houden van katten op de locatie moet een melding Activiteitenbesluit worden gedaan, aangezien er sprake is van een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer en daarmee onder het

Activiteitenbesluit valt. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot het beperken van geurhinder tot een aanvaardbaar niveau en het realiseren van een verwaarloosbaar bodemrisico.

### **Conclusie**

Er kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de omliggende hindergevoelige objecten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkeling door onderhavig initiatief.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.2.10 Luchtkwaliteit**

### **Wet luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

### **Niet in betekenende mate bijdragen**

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### **Toetsing initiatief**

De achtergrondconcentratie fijn stof ter plaatse van de locatie bedraagt  $17,92 \mu\text{g}/\text{m}^3$ <sup>2</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm en kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2022) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 25. Daarnaast is er sprake van 40 verkeersbewegingen per jaar met zwaar vrachtverkeer. Voor de invoer in de NIBM-tool wordt dit gemakshalve vertaald naar maximaal 1 verkeersbeweging per weekdag.

In totaal is er dus sprake van 26 verkeersbewegingen per weekdag.

De volgende figuur toont het resultaat.

---

<sup>2</sup> RIVM, Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022</b> |                                       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                                   |                                       | 2023 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                                     |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                              |                                       | 26   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                                     |                                       | 4.0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                           | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0.03 |
|                                                                                                                           | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0.00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                                |                                       | 1.2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                          |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>                          |                                       |      |

Figuur 16: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### 4.2.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

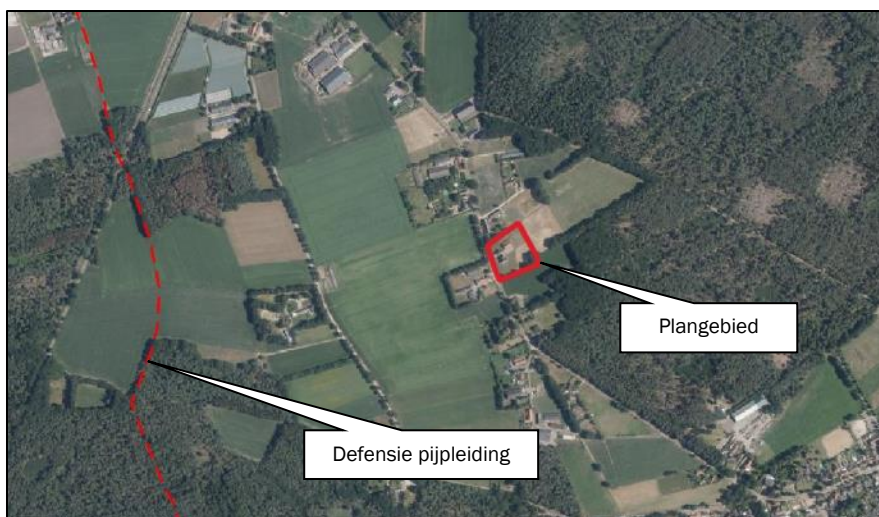
Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).





Figuur 17: Uitsnede Risicokaart omgeving plangebied

Op circa 700 meter westelijk van het plangebied is een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze leiding.

Er zijn verder geen bedrijven in de omgeving aanwezig met activiteiten die risicovol zijn voor het plangebied. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsgebieden van wegen of het spoor.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### 4.2.12 Gezondheid en endotoxinen

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen van veehouderijbedrijven die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen.

Op advies van de Gezondheidsraad is het Rijk bezig een landelijk toetsingskader voor endotoxine te ontwikkelen. Het doel is om voor endotoxine een toetsingskader te maken zowel voor geur als voor fijn stof dat werkt met emissiefactoren en verspreidingsberekening. Daarvoor worden emissiefactoren vastgesteld voor verschillende typen stalsystemen en reductiemaatregelen. Daarnaast moet een speciale, voor endotoxine doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel bruikbaar worden gemaakt voor de vergunningverlening.

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd.

Derhalve is een voorlopig endotoxinetoetsingskader ontwikkeld (endotoxinetoetsingskader 1.0), dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het toetsingskader haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in geval van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van veehouderijen. Hierbij wordt de ontwikkeling zowel individueel (bedrijf alleen) als cumulatief (met omliggende veehouderijbedrijven) getoetst.

Concreet wordt getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: meest nabijgelegen emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m<sup>3</sup>).

Binnen 250 meter van het plangebied is geen varkens- en of pluimveehouderijen gelegen (de varkenshouderij op de locatie Dorpsstraat 18 is beëindigd). Er is geen sprake van een verhoogd gezondheidsrisico ter plaatse van de nieuwe woonbestemming; er wordt voldaan aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad.

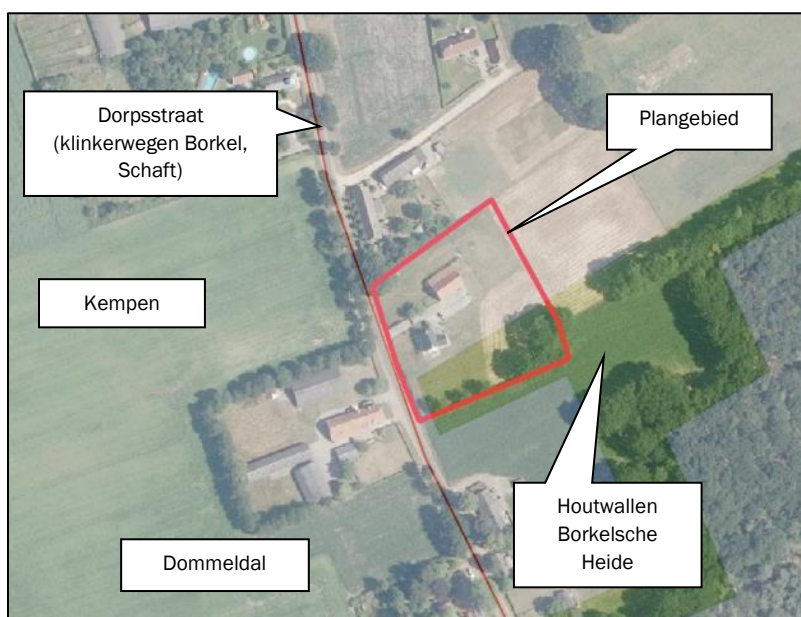
## 4.3 Historische kwaliteit

### 4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Kempen (zie volgende figuur).



Figuur 18: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016 Noord-Brabant

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en

minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren.

Door de afwisseling en variëteit van het kleinschalige zandlandschap van de Kempen is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap.

Verder is de locatie in het Dommeldal gelegen. Het landschap Dommeldal bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap dat doorsneden wordt door een aantal beken. Doelstellingen voor dit gebied zijn het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van oud watermanagement in beekdalen (zoals vloeiveides, viskwekerijen en watermolens). Het versterken van het contrast tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds, het versterken van het natte karakter van de beekdalen en (voormalige) vennen, het afstemmen van de natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreiding en economische dragers op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving.

Ten zuiden van het plangebied zijn houtwallen gelegen die onderdeel uitmaken van de houtwallen Borkelsche Heide. Dit betreffen houtwallen op de grens van oud cultuurland en een beboste jonge heideontginning. De beplanting bestaat onder andere uit zomereik, ruwe berk, robinia, hulst en brem. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1900.

De Dorpsstraat betreft een klinkerweg in en nabij oude buurtschappen. De bestrating met gebakken klinkers dateert (deels) uit de periode 1890-1940.

Door onderhavige ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aangetast c.q. doorkruist.

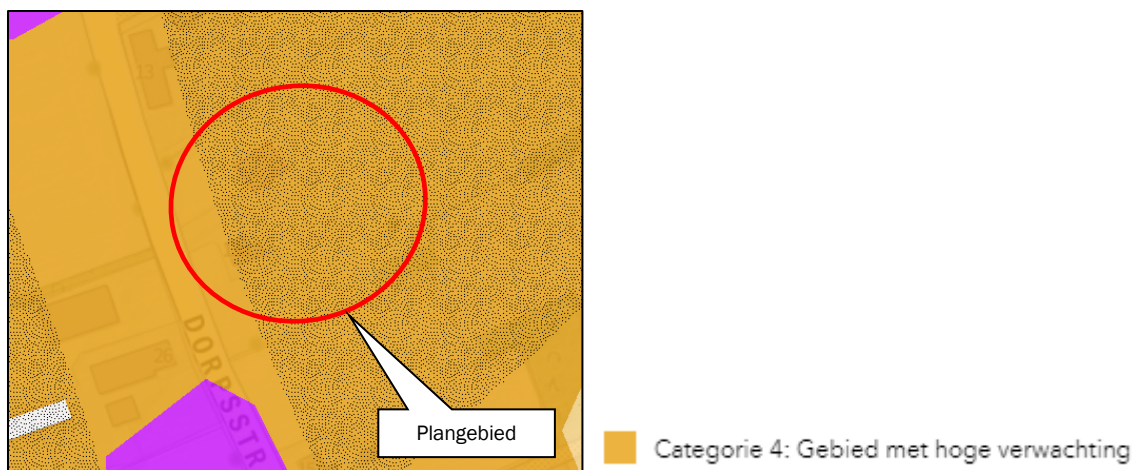
### **Conclusie**

Onderhavige ontwikkeling ziet op een wijziging van de bestemming en een geringe uitbreiding van bebouwing. De overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt wat ten goede komt aan de kwaliteit van het landschap. De ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van het gebied en de instandhouding daarvan niet aan.

#### **4.3.2 Archeologische waarden**

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart (2012) van de Kempen en A2-gemeenten, waaronder gemeente Valkenswaard valt, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede archeologische beleidskaart (atlas.odzob.nl/erfgoed)

Deze verwachtingswaarde is vertaald in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hier geldt een drempelwaarde voor bodemingrepen van 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande schuur te slopen (circa 182 m<sup>2</sup>) en een nieuw bijgebouw (circa 200 m<sup>2</sup>) op te richten op dezelfde locatie. De voorgenoemde drempelwaarden wordt hiermee niet overschreden. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

## 5. Planbeschrijving

---

De initiatiefnemers zijn voornemens bij de woning een kleinschalige bedrijfsactiviteit te realiseren in de vorm van een luxe kattenhotel en 'cattery' te realiseren.

Doel van het luxe kattenhotel is het tijdelijk opvangen van katten en kittens van eigenaren die een periode van huis zijn en dus niet in staat zijn voor hun dieren te zorgen. In het hotel wordt voor een prettig verblijf gezorgd. De initiatiefnemer wil naast de zorg voor de katten ook mensen begeleiden en trainen in hoe zij hun kat het beste kunnen verzorgen en opvoeden. Dit heeft uiteindelijk ook tot bijkomend effect dat er minder zwervkatten zullen zijn en dat overlast naar de omgeving toe zo beperkt mogelijk is. Hierbij is het belangrijk dat de katten niet alleen binnen verblijven, maar ook naar buiten kunnen in een kattenren. Er worden twee volledig afgesloten kattenrennen gerealiseerd.

Van het kattenhotel zal voornamelijk in de vakantieperiode gedurende 4 maanden (juni – september) gebruik worden gemaakt.

Daarnaast zullen binnen de 'cattery' 6 raskatten/-kittens (van het kattenras 'Ragdoll') worden gehouden, waarmee zal worden gefokt. Deze raskatten worden aangeschaft als echte huiskat. Tevens hebben raskatten minder kans op ziektes. Mensen die kiezen voor een raskat maken een bewuste keuze (ook gelet op de hogere prijsklasse).

Verder bestaat het voornemen om een trimsalon voor katten in te richten in het bijgebouw.

De initiatiefnemer is voornemens de bestaande schuur (182 m<sup>2</sup>) te slopen en ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsactiviteiten een nieuw bijgebouw te realiseren van 200 m<sup>2</sup> op dezelfde locatie als de bestaande schuur. De huidige schuur is oud en verkeert bouwkundig in een slechte staat. Gelet hierop is het dan ook noodzakelijk om een nieuwe schuur te bouwen die voldoet aan de bouwkundige eisen en wensen van de initiatiefnemer.

Bij de bouw van het nieuwe bijgebouw zal een groot deel van de materialen van de bestaande schuur worden hergebruikt (houten balken, stenen).

Daarnaast zal het gebouw energieneutraal (onder andere met zonnepanelen en een aardwarmtesysteem) en duurzaam worden uitgevoerd (duurzame bouwmaterialen, goede ventilatie, verantwoord watergebruik, hemelwateropvang en -hergebruik). Verder zal de inrichting van het kattenhotel en 'cattery' conform de wettelijke eisen voor huisvesting van katten worden gerealiseerd en zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke producten.

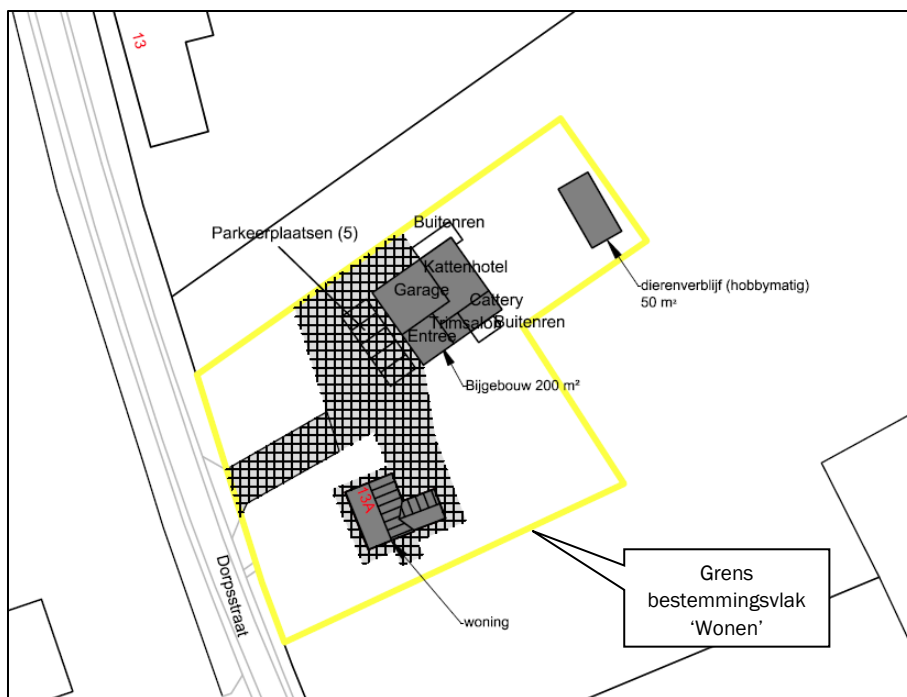
Binnen het nieuwe bijgebouw wordt tevens een garage/stallingsruimte ingericht. Op het eigen terrein wordt een vijftal parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd.

De gewenste bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van karakter. De locatie Dorpsstraat 13a is voor de initiatiefnemer een unieke kans om wonen en werken met elkaar te combineren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het dorp. Het is van economisch belang dat er enige vorm van bedrijvigheid is, mits passend in het dorpse karakter.

Tevens wordt een verblijf opgericht (50 m<sup>2</sup>) voor de huisvesting van paarden. Dit betreft een hobbymatige activiteit.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook bijlage).





Figuur 20: Situatieschets beoogde situatie

Aangezien de agrarische activiteiten reeds enige jaren geleden zijn beëindigd en de locatie momenteel wordt gebruikt ten behoeve van de functie 'Wonen', dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Binnen deze bestemming worden de aan de functie 'Wonen' ongeschikte bedrijfsmatige activiteiten als aan-huis-verbonden beroep mogelijk gemaakt tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Het dierenverblijf is voor de huisvesting van paarden en is hobbymatig van aard.

Het initiatief is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

## 6. Uitvoeringsaspecten

---

### 6.1 Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als 'elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen'. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan.

Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregime gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risico-analyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

## 7. Juridische regeling

---

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- Hoofdstuk 2 bevat de verschillende opgenomen (dubbel)bestemmingen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er gebouwd mag worden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

### 7.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

#### 7.2.1 Inleidende regels

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

##### *Bouwperceel*

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming 'Groen' bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming waarvoor de regeling geldt.

Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel en andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

##### *Voorgevelrooilijn*

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, regelt een groot aantal omgevingsvergunningsvrije bouwwerken. Om te bepalen of een bepaald bouwwerk vergunningsvrij is, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van het begrip voorgevelrooilijn. De wet voorziet echter niet in een begripsbepaling, maar verwijst hierbij onder andere naar het bestemmingsplan. Daarom is het begrip voorgevelrooilijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan maakt gebruik van bouwvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd mag worden. De voorgevelrooilijn wordt gevormd door de grens van het bouwvlak

die is gericht naar het openbaar gebied (bijvoorbeeld een weg of groenvoorziening) en het verlengde van die grens. Bij een hoekperceel wordt ook de zijdelingse bouwgrens die naar het openbaar gebied is gericht en het verlengde daarvan gezien als voorgevelrooilijn.

## Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

### *Goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk*

Het reguleren van bouwvolumes kan op verschillende manieren plaatsvinden. In het verleden werd hierbij in Valkenswaard het begrip goothoogte als belangrijkste factor gehanteerd. In de nieuwe bestemmingsplansystematiek wordt naast de goothoogte ook een maximum bouwhoogte opgenomen. Met name het begrip goothoogte behoeft enige toelichting.

De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd procent eenduidig.

Met de goothoogte wordt beoogd de maximum hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de basismassa.

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe dezelfde filosofie. Verder wordt daarbij aanvullend een maximum dakhelling voorgeschreven om het éénlaagse karakter te benadrukken, mede om de belendende (woon-)percelen een bescherming in hun woon-en/of gebruiksgenot te bieden. Uitgangspunt is om te voorkomen dat belendingen worden geconfronteerd met relatief lange wanden die hoger zijn dan drie meter. Beperkte topgevels zijn acceptabel. De dakhelling heeft bovendien de functie van regulerende factor in de zon-/lichtbelemmering.

## **7.2.2 Bestemmingen**

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Een dubbelbestemming is een bestemming die eveneens aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd een enkelbestemming en soms gelden er ook één of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling of ter beperking van de mogelijkheden van de onderliggende bestemming. Dubbelbestemmingen betreffen meestal te beschermen gebieds- en/of bodemwaarden, belangrijke leidingen of waterstaatsbelangen.

Daarnaast kan er binnen een bestemming ook een aanduiding zijn opgenomen. Een aanduiding is een teken op de verbeelding (een lijn, figuur, lettercode, etc.). Via een aanduiding wordt in de regels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

In onderhavig plan is sprake van een tweetal enkelbestemmingen: Agrarisch met waarden (artikel 3) en Wonen (artikel 4). De eerste twee enkelbestemmingen zijn overgenomen uit de methodiek van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2' en behoeven hier geen toelichting. Daarnaast worden de regels van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (artikel 5) overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. Hetzelfde geldt voor de dubbelbestemming 'Waarde – Beslotenheid' (artikel 6) en 'Waarde – Essen en kampen' (artikel 7).

De bestemming 'Wonen' wordt hier nader toegelicht.

#### Artikel 5 Wonen

De agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming; het agrarisch gebruik is beëindigd en wonen wordt de hoofdfunctie. Daarnaast dient een beroep aan huis in de vorm van een kattenhotel, cattery en trimsalon mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksregels voor 'Wonen' betreffen de standaardregels uit het bestemmingsplan buitengebied. Deze worden aangevuld met een regel voor het beroep aan huis.

Hiertoe wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – kattenhotel' opgenomen, waarbinnen een kattenhotel, cattery en trimsalon mogelijk wordt gemaakt.

Verder wordt ten aanzien van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>): 250 m<sup>2</sup>' opgenomen, waarmee van de standaardoppervlakte voor bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming wordt afgeweken.

In de gebruiksregels zijn regels opgenomen specifiek voor het gebruik van de gronden en gebouwen als kattenhotel, cattery en trimsalon en voor het hobbymatig houden van paarden en vee. Hierin is geregeld dat de maximale oppervlakte gebouwen die hiervoor mag worden gebruikt 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **7.2.3 Algemene regels**

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

#### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

#### Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht.

Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Ondergeschikte bouwdelen*

In artikel 10.2 is opgenomen, dat ondergeschikte bouwdelen bij het meten buiten beschouwing worden gelaten, mits aan een tweetal voorwaarden wordt voldaan. Er is een niet-limitatieve opsomming gegeven van ondergeschikte bouwdelen. De reden van 'buiten beschouwing laten' is gebaseerd op de volgende feiten. Om de contouren van de stedenbouwkundige massa te toetsen, zijn ondergeschikte bouwdelen die niet representatief zijn voor de massa en verschijningsvorm van een gebouw, van mindere betekenis. In deze context is het niet gerechtvaardigd om in de gegeven situatie van een maatoverschrijding te spreken die niet tolerabel is.

Tot openbare ruimten worden de openbare weg en openbaar groen gerekend. Voor het garanderen van veiligheid dienen maatafwijkingen hier apart in beschouwing te worden genomen; een directe toelaatbaarheid is in deze gevallen minder gewenst.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

#### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.



Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

Daarnaast kan een paardrijbak buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd en bestaat de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning nevenactiviteiten als kinderopvang en kleinschalige logiesaccommodaties te realiseren.

#### Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

Daarnaast is hierin geregeld dat bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een (fysieke) kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### Artikel 14 Overige regels

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van het parkeren en laden en lossen opgenomen en wordt de prioritering van de verschillende enkel- en dubbelbestemming.

### **7.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 15 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

#### Artikel 16 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

## 8. Overleg en inspraak

---

### 8.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) wordt het voorontwerp-bestemmingsplan 'Dorpsstraat 13a, Valkenswaard' voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties (waaronder het waterschap en de provincie). De reacties worden verwerkt in de toelichting.

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant een inspraakreactie ingediend.

### 8.2 Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan voor de inwoners van de gemeente Valkenswaard en voor de in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen ter inzage gelegd gedurende een periode van vier weken. Gedurende de inspraakperiode is de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Er zijn echter geen inspraakreacties ingediend.

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen vanaf donderdag 9 juni 2022 gedurende 6 weken.

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van een illegaal gerealiseerd paardenverblijf binnen het plangebied. In onderhavig bestemmingsplan is het paardenverblijf van 50 m<sup>2</sup> opgenomen en geregeld dat deze enkel hobbymatig mag worden gebruikt. Het bestemmingsplan wordt om deze reden opnieuw in ontwerp ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Deze worden samengevat in een nota van zienswijzen, waarin wordt aangegeven of de betreffende zienswijze al dan niet tot planwijzigingen heeft geleid.