

Ruimtelijke Onderbouwing

Standaard Valkenswaard Versie 5

Landgoed Meelbergsven

Datum: 20 maart 2017

Status: Definitief

Opdrachtgever: Meelbergsven B.V.

Auteurs: Bureau van Nierop
B. Rijthoviusdreef 6a
5561 TD Riethoven

VOORWOORD

Door Meelbergsven B.V. is aan Bureau van Nierop opdracht verstrekt voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing voor het Landgoed Meelbergsven.

Het rapport is opgesteld door L. van Nierop.

Riethoven, 20 maart 2017

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	1
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	1
1.2 PLANKARAKTER.....	1
1.3 LEESWIJZER.....	1
HOOFDSTUK 2 PLANGEBIED	2
2.1 SITUERING	2
2.2 BESTAANDE JURIDISCHE REGELING	2
HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER.....	3
3.1 RIJKSBELEID.....	3
3.2 PROVINCIAAL BELEID	5
3.3 REGIONAAL BELEID	8
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	8
HOOFDSTUK 4 BESTAANDE SITUATIE	12
4.1 BESTAANDE RUIMTELIJKE KWALITEIT.....	12
4.2 BESTAANDE FUNCTIONELE KWALITEIT	12
4.3 FYSIEKE MILIEUWAARDEN	14
4.3.1. <i>Water</i>	14
4.3.2 <i>Bodem</i>	14
4.3.3 <i>Flora en fauna</i>	15
4.3.4 <i>Wegverkeerslawaaï</i>	19
4.3.5 <i>Luchtkwaliteit</i>	20
4.3.6 <i>Milieuhygiënische aspecten bedrijven</i>	21
4.3.7 <i>Externe veiligheid</i>	22
4.3.8 <i>Kabels en leidingen</i>	23
4.4 HISTORISCHE KWALITEIT	24
4.4.1 <i>Archeologie</i>	24
4.4.2 <i>Cultuurhistorie</i>	24
4.4.3 <i>Monumenten</i>	25
HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING	26
5.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	26
5.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	27
HOOFDSTUK 6 UITVOERINGSASPECTEN	31
7.1 HANDHAVING.....	31
7.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE REGELING.....	31
7.1 ALGEMEEN.....	31
7.2 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	31
7.2.1 <i>Inleidende regels</i>	31
7.2.2 <i>Bestemmingen</i>	31
7.2.3 <i>Algemene regels</i>	31
7.2.4 <i>Overgangs- en slotregels</i>	31
HOOFDSTUK 8 OVERLEG EN INSPRAAK.....	31
8.1 OVERLEG	31
8.2 INSPRAAK	31

BIJLAGEN

1. Landschappelijke investering Landgoed Meelbergsven (Bureau van Nierop, 2017)
2. Erfinrichtingsplan Landgoed Meelbergsven (Bureau van Nierop, 2017)
3. Beeldkwaliteitsplan Villa Scholt Meelbergsven (Lab32 architecten Gaulled, 2017)
4. Quick scan Flora en fauna (Bureau van Nierop, 2017)
5. Vervolgonderzoek vleermuizen Landgoed Meelbergsven (Bureau van Nierop, 09-12-2016)
6. Archeologisch vooronderzoek (BAAC Rapport V-16.0170 juli 2016)
7. Verkennend bodemonderzoek (Lankelma 5-8-2016)
8. Regels Bestemmingsplan Buitengebied

FIGUREN

Afbeelding 1	Ligging landgoed Meelbergsven	2
Afbeelding 2	Ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	4
Afbeelding 3	Verordening Ruimte: Thema water	6
Afbeelding 4	Verordening Ruimte thema natuur en landschap	7
Afbeelding 5	Verordening Ruimte thema cultuurhistorie	7
Afbeelding 6	Bestemmingsplan buitengebied	9
Afbeelding 7	Huidig gebruik plangebied	13
Afbeelding 8	Natura2000	16
Afbeelding 9	Natuurnetwerk Brabant	17
Afbeelding 10	Geluid	20
Afbeelding 11	Interactieve kaart veehouderijen provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)	22
Afbeelding 12	Landschappelijke investering	27
Afbeelding 13	Aanzichten nieuwe woning (Lab32 Architecten 2016)	29

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dhr. J.C. Scholt (Meelbergsvan B.V.) is voornemens om op Landgoed Meelbergsvan op het bestaande woonkavel, de bestaande woning van 600 m³ (met bijgebouwen) te vervangen door een nieuwe woning met de volgende specificaties:

- Inhoud woning begane grond boven peil 1.440 m³
- Bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij 273 m³
- Inhoud woning vanaf onderzijde beg. gr. vloer 1.887 m³
- Inhoud woning souterrain vanaf o.k. vloer 1.358 m³ exclusief patio's
- Dakoverstekken kleiner of gelijk 1,5 m 75 m²
- Bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij 150 m²
- Verharding terrassen villa excl. zwembad 379 m²
- Zwembad 36 m²

1.2 Plankarakter

Het beoogde plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied gemeente Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard heeft voor de voorziene ontwikkeling echter een positieve grondhouding aangenomen. Om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

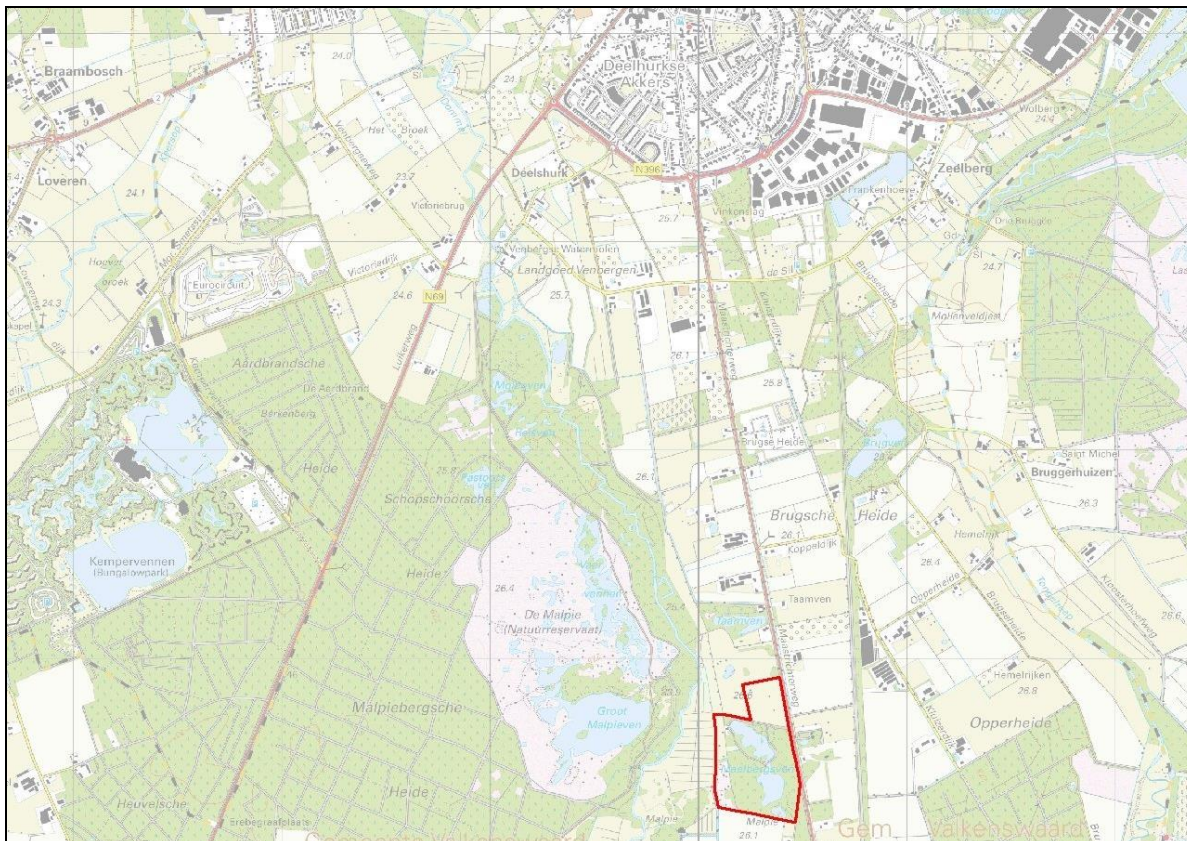
1.3 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst het plangebied en het planologisch kader geschetst. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de huidige situatie binnen het plangebied beschreven en in hoofdstuk 5 wordt het beoogde plan toegelicht en de ruimtelijke impact van het plan op de omgeving en de ruimtelijke en milieukundige gevolgen vanuit de omgeving op het plan. De afsluiting van de ruimtelijke onderbouwing in hoofdstuk 6, 7 en 8 wordt gevormd door een beschrijving van respectievelijk de uitvoerbaarheid en te doorlopen procedure van het plan.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Situering

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing Landgoed Meelbergsven heeft betrekking op de juridisch-planologische regeling voor de bouw van een nieuwe woning aan de Maastrichterweg 168, 5556 VA te Valkenswaard.



Afbeelding 1 Ligging landgoed Meelbergsven

Het plangebied bestaat uit een woonkavel met een woning, 3 bijgebouwen en een tuin welke onderdeel uitmaakt van kadastraal perceel VKW00K 791.

2.2 Bestaande juridische regeling

Binnen het Bestemmingsplan buitengebied gemeente Valkenswaard is het plangebied (bestaande uit het bouwvlak in bovenstaande afbeelding) opgenomen als:

- Artikel 22 Wonen;
- Artikel 29 Waarde - Archeologie 4;
- Artikel 34 Waarde – Hydrologie.

Voor een weergave van de bestaande planregels wordt verwezen naar § 3.4:

Hoofdstuk 3. Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

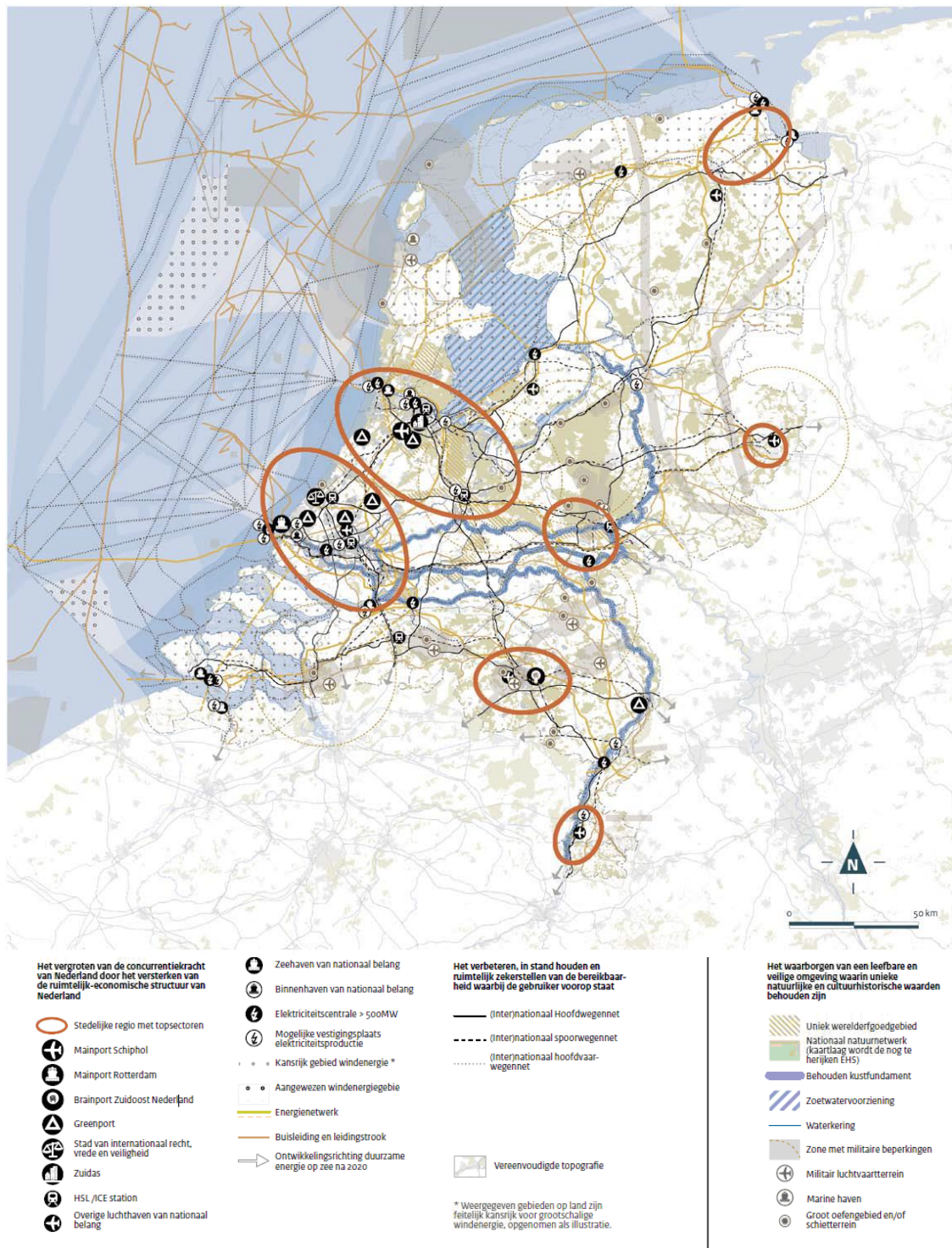
Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. In de nota staan 13 nationale belangen voorop. Twee ervan hebben rechtstreekse relevantie voor het op Landgoed Meelbergsven gelegen plangebied, te weten:

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan de provincies.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieuocondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte Nationale Natuur Netwerk (NNN).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop. Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- "het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- wet verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn".



Afbeelding 2 Ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. In afbeelding 3 is de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur weergegeven. Op deze kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland in 2040 zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt met een goede milieukwaliteit, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Daarnaast is aangegeven dat de ambitie is dat Nederland in 2040 blijvend beschermd is tegen overstromingen met voldoende

zoetwater in droge perioden, is Nederland een bepalende speler in de internationale transitie naar duurzame mobiliteit, is de ambitie dat Nederland in 2040 nog steeds de bestaande (inter)nationale unieke cultuurhistorische waarden heeft en een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt.

Nota Belvédère

De Belvédère-strategie (1999) gaat over cultuurhistorie als uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. 'Behoud door ontwikkeling' staat daarbij centraal. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen op die manier profiteren van de cultuurhistorie in bodem, landschap en gebouwde omgeving in een gebied. Tegelijk wordt het behoud van erfgoed gestimuleerd. De strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij de aanleg van infrastructuur en water. Om het hierboven beschreven doel te bereiken hebben de vier samenwerkende ministeries VROM, OCW, V&W en LNV zogenaamde Belvédère gebieden aangewezen.

Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat er een toenemende vraag is naar ruim, groen en landelijk wonen. Ook vanuit dat oogpunt liggen er dus kansen voor kwalitatief hoogwaardig bouwen in het buitengebied. Maar tegelijkertijd stellen bewoners, recreanten en beleidsmakers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het landelijk gebied: het platteland mag niet dichtslibben, het moet aantrekkelijk blijven en de dorpen moeten hun karakteristieke uitstraling behouden. Om dat dilemma op te lossen heeft het kabinet gekozen voor een nieuwe benadering, waarin bouwen in het landelijk gebied niet meer als taboe en bedreiging wordt gezien, maar als kans om de identiteit van het landelijk gebied te versterken. Er is daarbij ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid, schrijft het kabinet.

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen Belvédèregebied.

3.2 Provinciaal beleid

De Provincie Noord Brabant legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2014.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden.

Op de kaart structuurvisie herziening 2014 zijn de volgende gebieden aangewezen: accentgebied agrarische ontwikkeling, waterbergingsgebied, groenblauwe mantel en kernen in het landelijk gebied. Deze gebieden zijn uitgewerkt in de Verordening Ruimte en worden als zodanig toegelicht in onderstaande teksten.

Verordening Ruimte

De Provincie Noord Brabant legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2014. Op 19 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld die vanaf die datum in werking is getreden. In de verordening zijn regels opgenomen die zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie en waarmee rekening gehouden moet worden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. In navolgende tekst is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie per 01-01-2017.

In de Verordening Ruimte 2016 zijn verschillende ruimtelijke thema's opgenomen, waaraan een bestemmingsplan gelegen in deze thema's moet voldoen. De verschillende thema's worden in onderstaande teksten uitgewerkt. De topografische ligging van de thema's bepaald welke regelgeving hier van toepassing is. Deze regelgeving worden vervolgens in de tekst uitgewerkt.

Themakaart water

Binnen het thema water is het plangebied opgenomen als Reserveringsgebied voor waterberging. Dit zijn gebieden die mogelijk in de toekomst noodzakelijk zijn om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningenstelsel voor het ophogen van gronden en het

aanbrengen of wijzigen van kaden. De gemeente dient voor de vergunningverlening het Waterschap te raadplegen. Omdat het nog niet zeker is of de reserveringsgebieden waterberging ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn of ingezet zullen worden is het niet gewenst om dergelijke gebieden op slot te zetten.

Themakaart agrarische ontwikkelingen

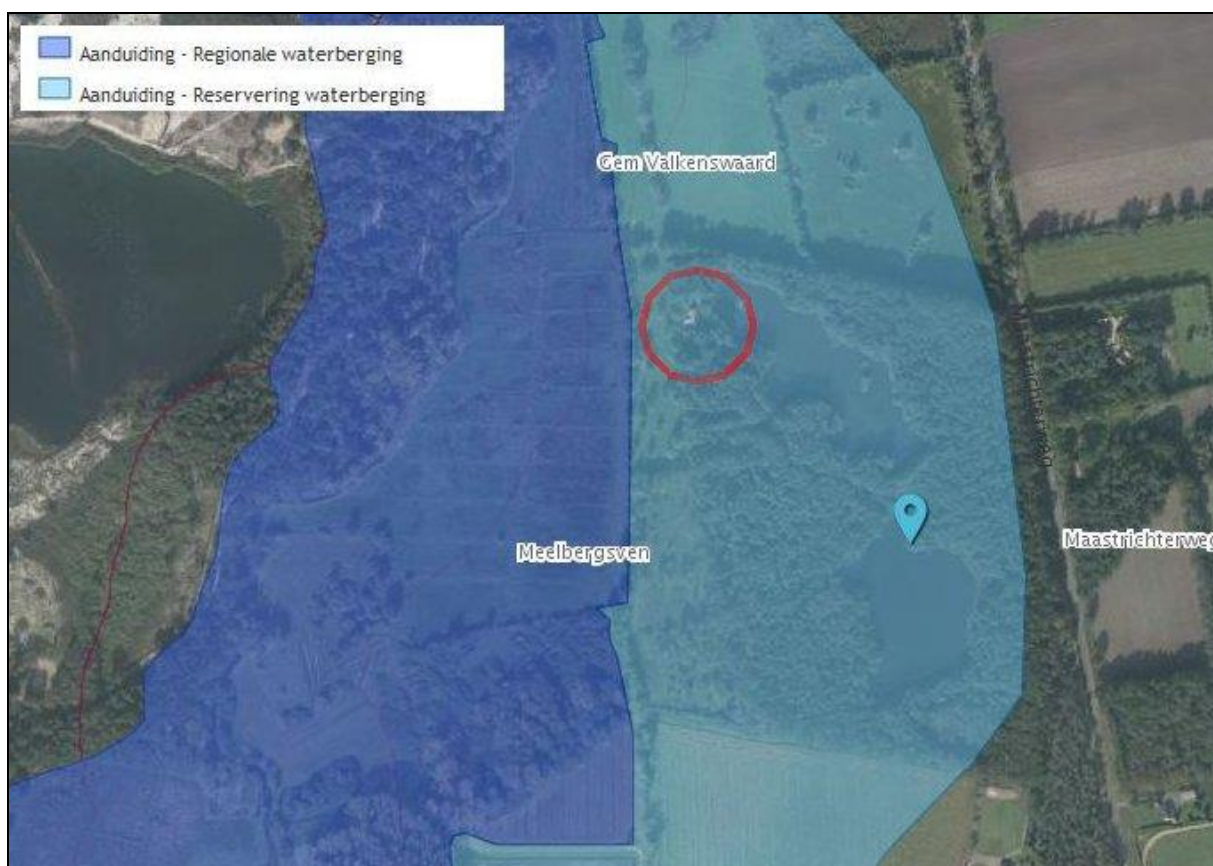
Binnen het thema agrarische ontwikkelingen is het plangebied aangewezen als gebied met beperkingen voor de veehouderij. Uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn hier niet toegestaan.

Themakaart stedelijke ontwikkeling

Binnen het thema stedelijke ontwikkeling is het plangebied niet opgenomen.

Themakaart cultuurhistorie

Binnen het thema cultuurhistorie ligt het plangebied buiten een cultuurhistorisch vlak. Het beleid is hier mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

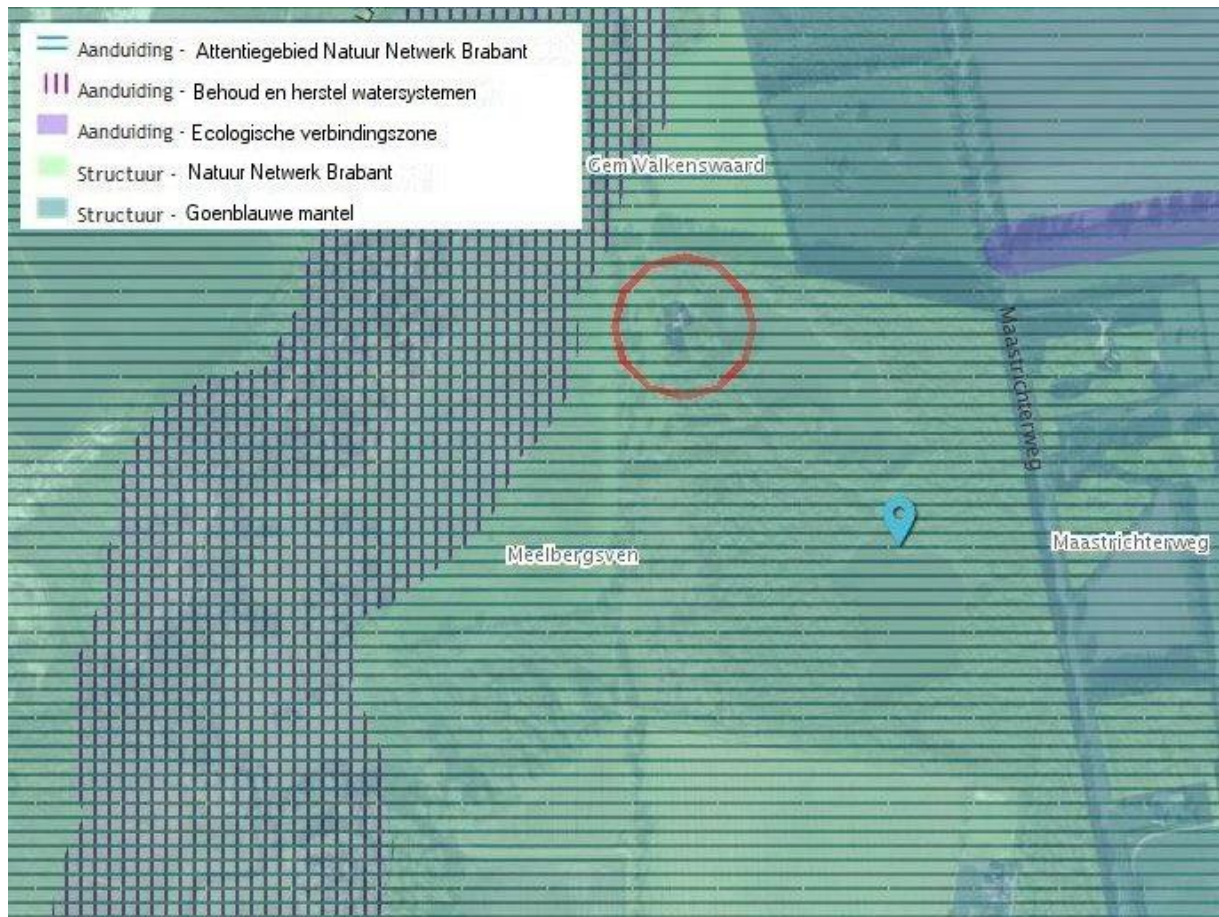


Afbeelding 3 Verordening Ruimte: Thema water

Themakaart natuur en landschap

Binnen het thema natuur en landschap behoort het plangebied tot het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en de Groenblauwe mantel.

1. De bossen rondom het plangebied vallen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. De NNB bestaat uit: bestaande natuur- en bosgebieden, gerealiseerde nieuwe natuur en nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Deze laatste gebieden betreffen meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is. Binnen het NNB geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen,



Afbeelding 4 Verordening Ruimte thema natuur en landschap



Afbeelding 5 Verordening Ruimte thema cultuurhistorie

projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

2. Groenblauwe mantel. Dit zijn gebieden die grenzen aan de NNB, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' (vastgesteld op 28 juni 2012) zijn verschillende woonthema's uitgewerkt. Juist de specifieke kwaliteiten en identiteiten van de verschillende gemeenten dienen verder te worden versterkt. Dit is vooral een lokale verantwoordelijkheid. Mensen identificeren zich met hun straat, dorp of stad. Niet zozeer met een regio. Maar het is onvoldoende om uitsluitend op lokaal niveau naar oplossingen te zoeken. Zeker in de huidige woningmarkt. Het is daarom wenselijk om bepaalde vraagstukken regionaal te 'tackelen'. De regio kiest daarom drie belangrijke regionale woonthema's:

- Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
- Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
- Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

Welstandsbeleid

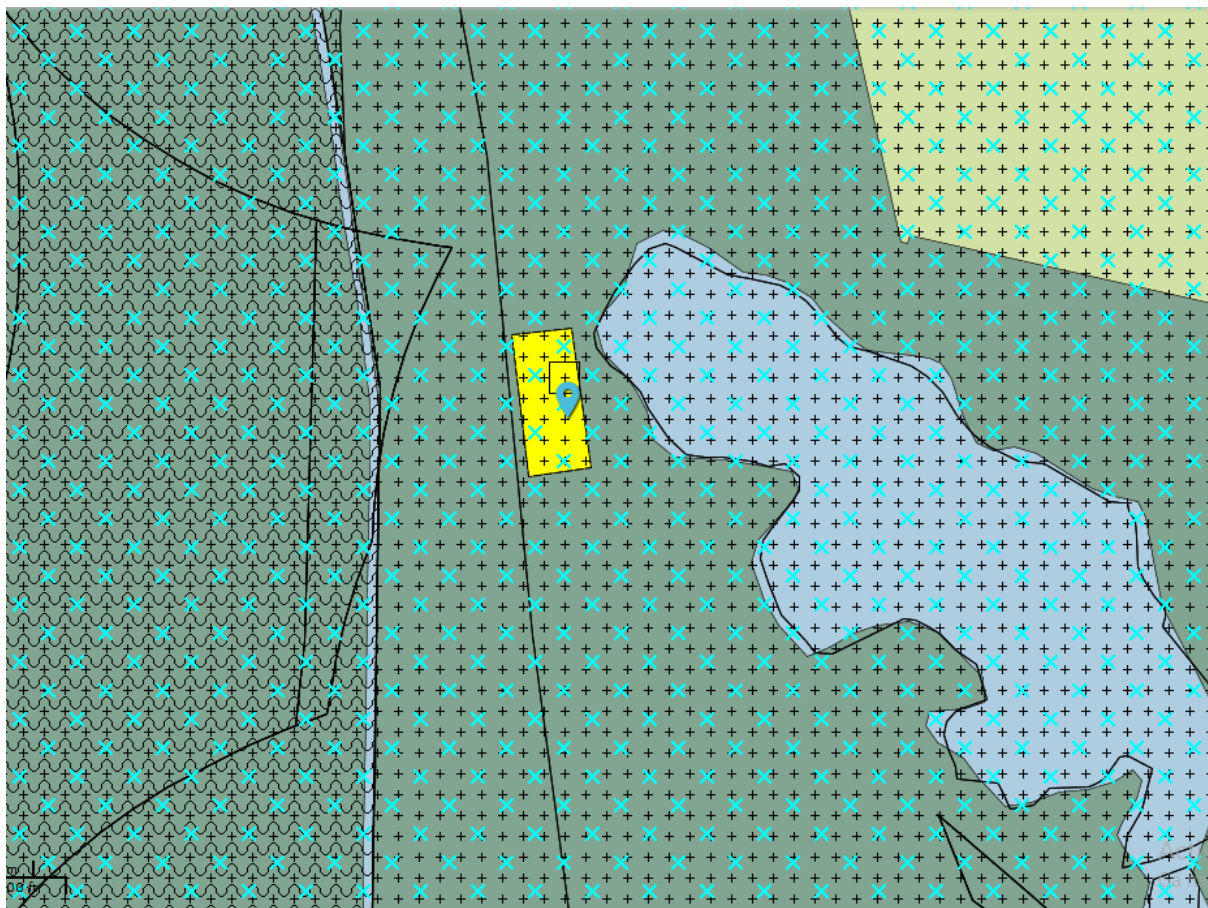
Voor de gemeente Valkenswaard is een welstandsnota opgesteld die als wettelijke basis dient voor het welstandsbeleid binnen de gemeente. De welstandsnota Valkenswaard is vastgesteld in juni 2004. In de welstandsnota is Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten centra, historische gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties en groengebieden. Onderhavig bestemmingsplan behoort tot de groengebieden.

De woongebieden zijn in zichzelf samenhangend en vertonen kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen (planmatig ontwerp). De stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologie binnen de verschillende woongebieden vinden veelal hun oorsprong in het eigen tijdsbeeld waarin ze ontworpen zijn.

Bestemmingsplan buitengebied

Binnen het Bestemmingsplan buitengebied gemeente Valkenswaard is het plangebied (geel aangegeven in onderstaande afbeelding) opgenomen als:

- Artikel 22 Wonen;
- Artikel 29 Waarde - Archeologie 4;
- Artikel 34 Waarde – Hydrologie.



Afbeelding 6 Bestemmingsplan buitengebied

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. bed en breakfast met een maximale omvang van 408 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed en breakfast';
- e. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'kantoor': een kantoor als mede een expositieruimte met een oppervlakte van maximaal 308 m²;
 2. 'opslag': een voorziening voor opslag;
 3. 'kampeerboerderij': de bestaande kampeerboerderij;
 4. 'specifieke vorm van wonen - stal': de bestaande stal;

met daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. in- en uitritten;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één dan wel het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'; **Het maximum aantal wooneenheden dat hier is aangegeven bedraagt 1 wooneenheid**
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan met uitzondering ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoorgebouw incl. expositieruimte toegestaan met een oppervlakte van maximaal 308 m²;
- d. **de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;**
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. het is niet toegestaan om de woning te splitsen in meerdere woningen.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning, dan wel het bestaande vergunde oppervlak indien meer of zoals zodanig aangeduid op de verbeelding;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.2 Ten behoeve van herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2.3 ten behoeve van de herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bestaande bijbehorende bouwwerken meer dan 100 m² bedraagt;
- b. maximaal 75% van het meerdere dan 100 m² mag worden teruggebouwd met een maximum van 350 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

22.3.3 Ten behoeve van een ruimere inhoud

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels ten behoeve van het toestaan van een ruimere inhoudsmaat voor woningen, met dien verstande dat:

- a. de inhoudsmaat na verruiming **niet meer dan 750 m³** mag bedragen;
- b. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- c. de ruimtelijk-visuele inpasbaarheid en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;
- d. de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 4" (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een

- oppervlakte van **maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 meter** en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 t/m 6) een verstoringsdiepte van 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
 - c. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 t/m 6) een verstoringsdiepte van 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
 3. gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29 lid 2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van **(archeologisch) onderzoek** is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

29.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29 lid 4.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 34 Waarde - Hydrologie

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 34 lid 1, mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

34.2.2 Afwijken ten behoeve van het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 34 lid 2.1 voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkel bestemming indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in artikel 34 lid 1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

Hoofdstuk 4 Bestaande situatie

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Landgoed Meelbergsven is circa 21 hectare groot en ligt aan de Maastrichterweg 168, 5556 VA te Valkenswaard. Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW) en ligt op een overgangsgebied van het natte beekdal van de Dommel (Natuurgebied de Malpie) naar het droge grootschalige heideontginningsgebied van de Opperheide. Kenmerkend voor het heideontginningsgebied is de grootschaligheid met grote blokvormige kavels, zichtlijnen en de karakteristieke openheid. Kenmerkend voor het beekdal zijn de natte gronden en de kleinschaligheid met hooilanden en singels die zijn gericht op de beek. Ecologisch gezien maakt het plangebied onderdeel uit van een belangrijke potentiële ecologische verbinding tussen het beekdal van de Dommel (Natuurgebied de Malpie) naar het grootschalige heideontginningsgebied van de Opperheide. Het Landgoed Meelbergsven zelf bestaat uit (dennen)bos, een bomenpark, drie vennen, singels, heide en graslanden (zie afbeelding). Het grootste ven, gelegen tegen het woonhuis, is het oorspronkelijke Meelbergsven, waar het landgoed naar is vernoemd. Het ven is in het verleden deels vergraven en deels voorzien van beschoeiing.



Bomenpark



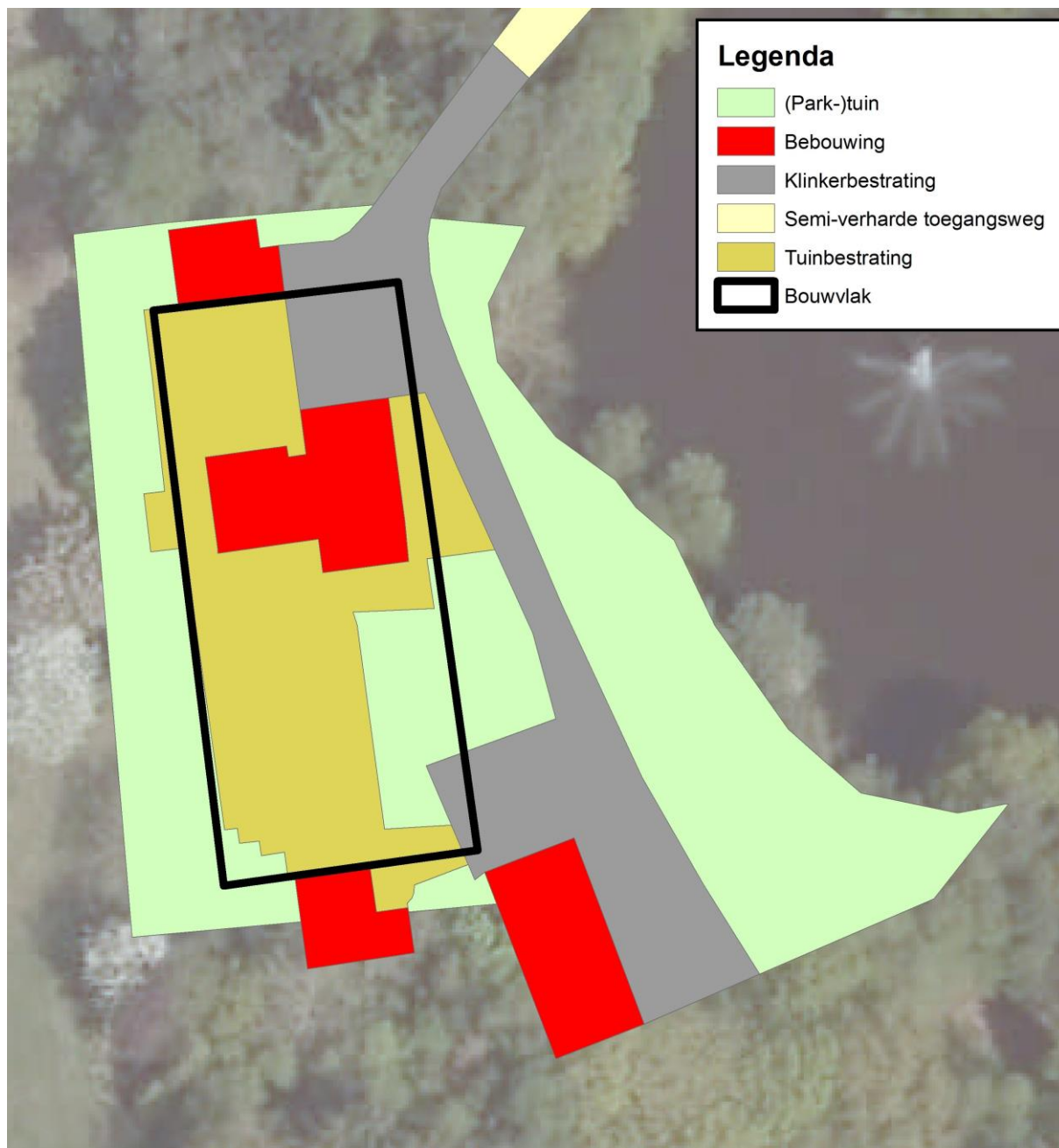
Meelbergsven

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een woonkavel met een oppervlakte van 917 m² met



een woning van 600 m³ met 3 bijgebouwen en een onverharde oprijlaan. Binnen het bouwvlak is een woning met tuin aanwezig. Buiten het bouwvlak zijn verhardingen, garage, gastenverblijf en een kippenhok aanwezig.



Afbeelding 7 Huidig gebruik plangebied



Huidige situatie woning oostzijde

4.3 Fysieke milieuwaarden

4.3.1. Water

Regelgeving

Het Waterschap vereist dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal zijn. Dit wil zeggen dat er als gevolg van het plan geen verhoogde afvoer mag plaatsvinden en dat er ook geen sprake mag zijn van verdroging. Het hemelwater dat op de nieuwe verhardingen valt, mag niet worden afgevoerd via het vuilwaterriool.

Onderzoek

De planontwikkeling gaat om vervanging van een bestaande woning, waarbij een beperkte toename van de bebouwing en verharding zal plaatsvinden. Het overtollige water kan rechtstreeks infiltreren in de bodem rondom de geplande verhardingen en er zijn derhalve geen verdere voorzieningen noodzakelijk. Het grondvlak van de toekomstige bebouwing en verhardingen zijn samen kleiner dan 2000 m², derhalve is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

Conclusie

De toekomstige bebouwing en verhardingen zijn samen kleiner dan 2000 m², derhalve is vooroverleg met het Waterschap niet noodzakelijk.

4.3.2 Bodem

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, uitvoering van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Omdat er wel een signaalfunctie van het onderzoek uit kan gaan, wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied uitgevoerd.

Onderzoek

Conform de milieuregelgeving van de gemeente Valkenswaard is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek NEN5740 te worden uitgevoerd (zie bijlage 7).

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat in de bovengrond een licht verhoogde gehalte aan cadmium, zink en lood aanwezig is. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Verder zijn in de grond visueel geen asbest verdachte materialen of bijmengingen waargenomen. In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan cadmium en zink aangetoond.

De hypothese „onverdacht“ dient op basis van de resultaten formeel te worden verworpen.

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

Conclusie

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieu hygiënische 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 onderhavig bodemonderzoek zijn er, vanuit milieu hygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen realisatie van nieuwbouw.

4.3.3 Flora en fauna

Regelgeving

1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Middels deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd.

De Wet Natuurbescherming benoemt niet welke concrete activiteiten wel of niet zijn toegestaan. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren, planten of gebieden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Hieronder worden de onderdelen Gebiedsbescherming, Soortenbescherming en Houtopstanden uit de wet behandeld.

Gebiedsbescherming Natura2000

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming, deze wet regelt o.a. de bescherming van Natura2000-gebieden. Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Omdat de natuur in de EU van grote, biologische, esthetische en economische waarde is, is het van belang om de flora en fauna én hun leefgebied te beschermen. Het beleid van de Natura2000 gebieden is gericht op instandhouding, door negatieve effecten in kaart te brengen en deze te bestrijden. Meelbergsven is alleen aangewezen als een habitatrichtlijngebied.

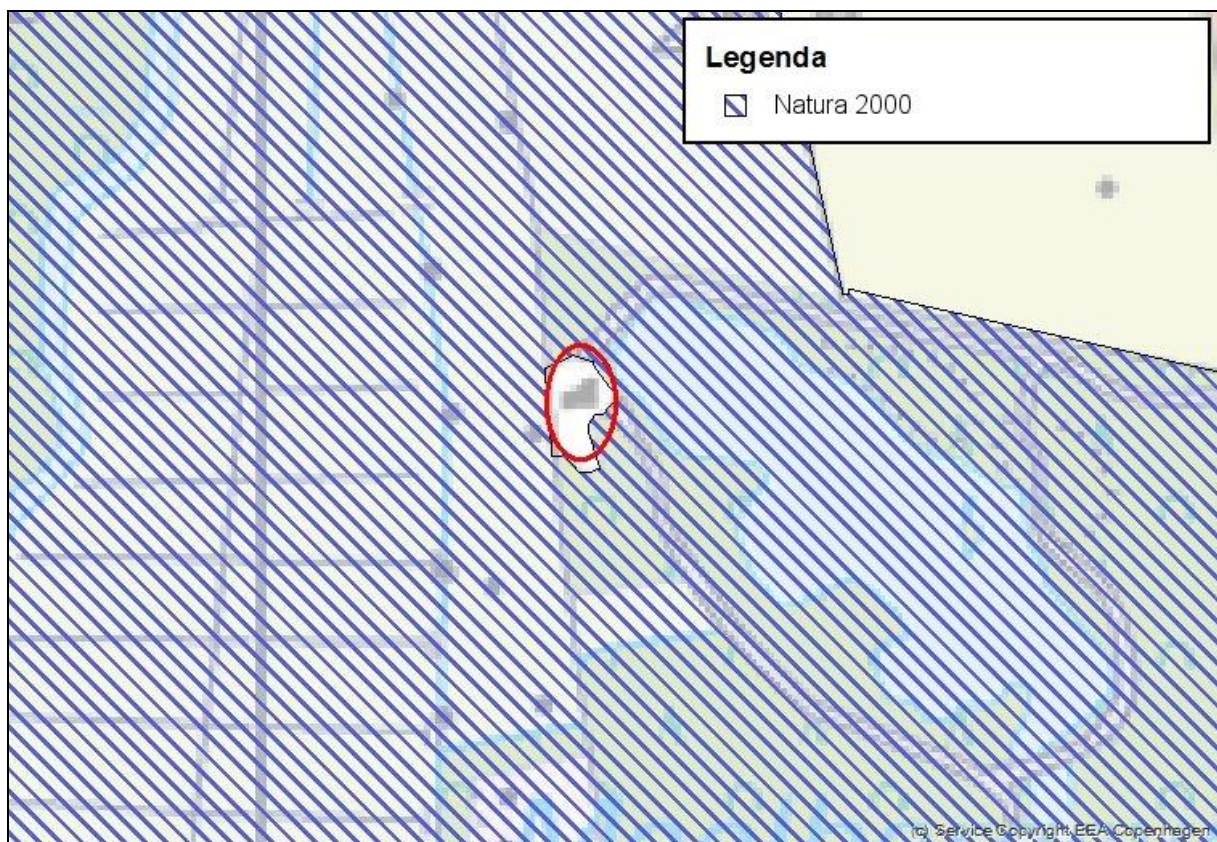
Ook het Natuurnetwerk Nederland NNN (voorheen EHS) zijn beschermde gebieden. De bescherming van het NNN is niet geregeld in de Wet Natuurbescherming. De bescherming van deze gebieden verloopt via het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). In de provincie Noord-Brabant heet dit netwerk Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het Landgoed Meelbergsven ligt, met uitzondering van een exclaverings zone ter hoogte van het huidige woonkavel, in een Natura2000-gebied, namelijk het Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Daarnaast valt het, met uitzondering van het huidige woonkavel en een klein stuk daarbuiten binnen het NNB.

Effecten Natura2000

De locatie waar het huidige woonhuis met bijgebouwen zich bevindt is voor een groot deel een exclaverings zone en valt daardoor deels buiten de begrenzing van het Natura2000-gebied. Omdat er op dit moment al een woonhuis met bijgebouwen is gelegen op deze locatie zal de sloop en de realisatie van een nieuwe woning op de locatie geen negatieve gevolgen hebben voor het Natura2000 gebied. Er komen geen nieuwe ontwikkeling buiten het gebied dan nu al intensief wordt gebruikt rondom het huidige woonhuis. De intensief gebruikte zone zal in oppervlakte worden gereduceerd doordat de bebouwing en bestrating meer zullen worden geconcentreerd in het nieuwe bouwvlak. De geplande ontwikkelingen zullen geen effect hebben op aanwezige habitattypen in de omgeving. Er zijn

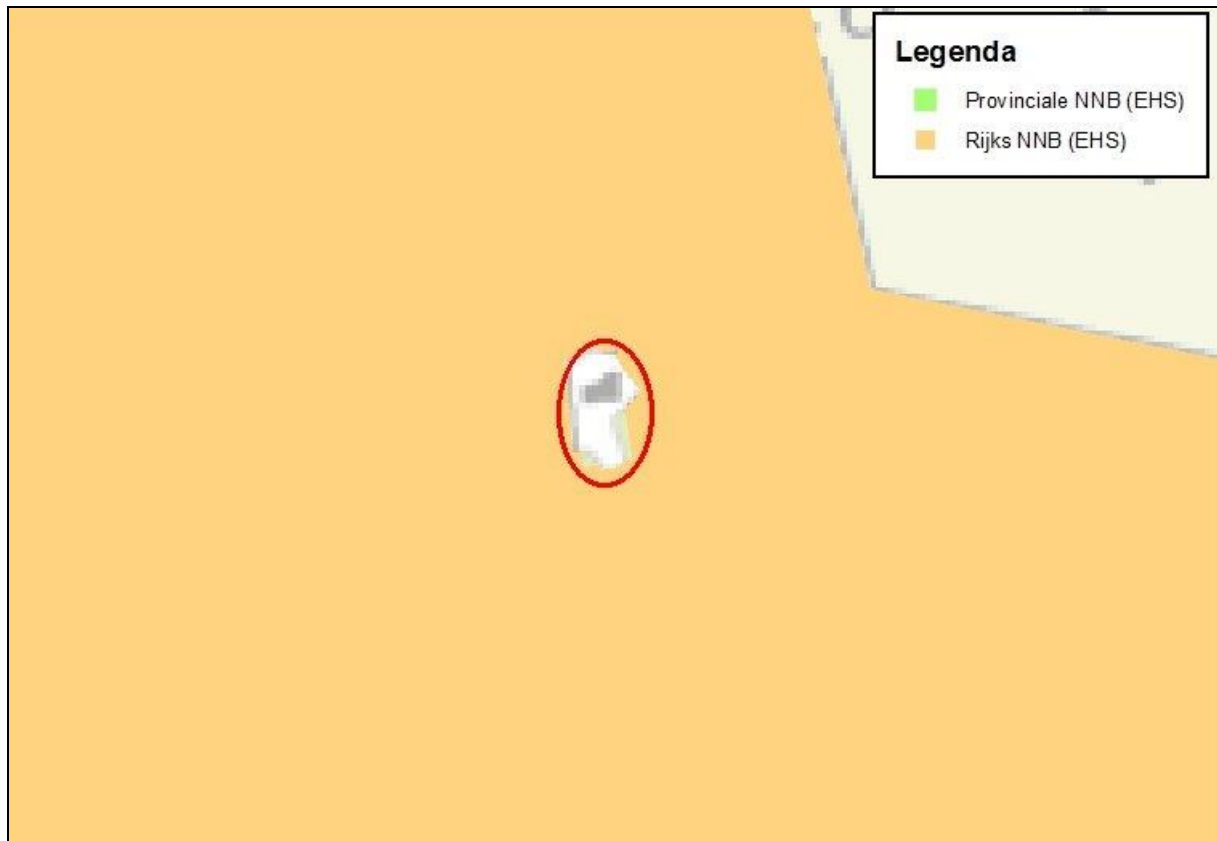
op dit moment geen habitatype aanwezig binnen het plangebied en door de uitvoering van het plan zullen er ook geen wezenlijke veranderingen optreden in het functioneren van de omgeving. Naast bovenstaande is er ook nog gekeken naar een eventuele externe werking van het plan en dan met name een eventuele toename in de stikstof uitstoot. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de standaard waarden zoals opgenomen in de emissiewaarden van AERIUS (20 april 2016). Hierin staat dat er bij een oude wooneenheid moet worden gerekend met 3,59 kg/jaar NO_x en bij een nieuwe woning met 3,03 kg/jaar NO_x. Dit zou dus een reductie in de uitstoot van stikstof betekenen. Dit wordt ondersteund doordat het huidige verouderde woonhuis slecht is geïsoleerd en wordt verwarmd middels fossiele brandstoffen. Het toekomstige woonhuis zal worden gebouwd vanuit een duurzaam en klimaatvriendelijke uitgangspunt. De installaties voor de nieuwe woning bestaan uit een warmte terugwin installatie, een aardwarmtepomp en een zonne-energie installatie. De CO₂ gestuurde warmte terugwin installatie zorgt er in combinatie met een hoogwaardige geïsoleerde gevel, dankschil en triple beglazing voor een beperkte warmtevraag. Met voorgaande installaties wordt er gestuurd op een zo'n groot mogelijk reductie in CO₂ uitstoot. Door geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken zal de NO_x uitstoot tevens sterk worden reduceren. Daarnaast valt er geen toename te verwachten doordat het op dit moment 1 wooneenheid van 1 gezin betreft en dit in de toekomst gehandhaafd blijft.



Afbeelding 8 Natura2000

Gebiedsbescherming Natuur Network Brabant (NNB)

Het Natuur Network Nederland is de opvolger van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Provincie Noord-Brabant heeft dit netwerk de naam Natuur Network Brabant (NNB) gekregen en is verdeeld in een provinciaal en rijksdeel. Het netwerk helpt te voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde natuurgebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Grote delen van het NNB vallen samen met Natura2000-gebieden. Het NNB is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. Ruimtelijk plannen van gemeenten moeten hieraan worden getoetst.



Afbeelding 9 Natuurnetwerk Brabant

Effecten Natuur Network Brabant

Het plangebied is geheel omsloten door het Natuur Network Brabant en ligt hier tevens deels in. In de huidige situatie ligt in totaal 681 m² verhardingen en bebouwing binnen het Natuur Network Brabant. In de toekomstige situatie zal dit zijn gereduceerd tot 176 m².

Omdat er op deze locatie al een woonhuis met bijgebouwen aanwezig is, doen de geplande maatregelen geen afbreuk en hebben geen negatieve gevolgen voor het wezenlijk functioneren van het Natuur Network Brabant. Tevens worden de wezelijken kenmerken niet aangetast. In het erfinrichtingsplan (bijlage 2) is duidelijk te zien dat de oppervlakte binnen het Natuur Network Brabant in de toekomst kleiner wordt.

Soortenbescherming

De wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes voor soorten. Er is een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en eigen vereisten of ontheffing van de verboden. Alles vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria worden voldaan:

- Er mag alleen worden afgeweken van de bepalingen als er geen alternatieve bevredigende oplossing voor handen is;
- Er moet sprake zijn van een in de wet genoemd belang. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat de belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid;
- Tenslotte mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van een soort.

Als aan alle drie van de vereisten wordt voldaan, kan een ontheffing worden verleend. Voor een aantal handelingen zijn vrijstellingen mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een gedragscode of provinciale vrijstelling.

De verbodsbepalingen voor vogels en habitatrichtlijnsoorten, sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen mogen niet overtreden worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen (het 'nee tenzij-principe').

De verbodsbepalingen voor beschermde soorten zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Een belangrijk onderdeel van de wet natuurbescherming is de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, echter kan deze wel door toepassing van bestuursdwang gehandhaafd worden. De formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat, als iemand bepaalde handelingen wil verrichten die gevolgen voor natuurwaarden kunnen hebben er vooraf inzichtelijk moet zijn welke natuurwaarden er aanwezig zijn en wat de gevolgen van de maatregelen op deze waarden zijn.

Onderzoek soortenbescherming

Er zijn op dit moment weinig actuele gegevens beschikbaar over de fauna binnen het plangebied.

Gegevens die beschikbaar zijn bestaan uit een in 2016 uitgevoerde quick scan flora en fauna, waarbij enkele waarnemingen zijn gedaan en een lijst met soorten die voorkomt in de directe omgeving vanuit de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna). In bijlage 4 (Quick scan Flora en fauna, 2016) wordt per soortgroep behandeld welke soorten bekend aanwezig zijn en welke soorten er kunnen worden verwacht.

De onderzoekslocatie is gelegen in een Natura2000 gebied, de locatie zelf valt voor een groot deel geen buiten het Natura2000 gebied omdat het is gelegen in een exclaveringszone. Een klein deel van de nieuw te bouwen woning wordt echter gerealiseerd binnen de begrenzing van het Natura2000-gebied. Bouwwerkzaamheden met een kans op negatieve gevolgen voor Natura2000-doelen zijn vergunningplichtig. Alle bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen een vlak dat nu al in gebruik is ten dienste van een bestaande wooneenheid met bijgebouwen, tuinen en verhardingen. Binnen dit vlak zijn geen habitattypen aanwezig.

Het aanwezige woonhuis met bijgebouwen zal worden gesloopt, hier zijn potentieel geschikte verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het slopen van het woonhuis zou kunnen leiden tot overtreding van de verbodsartikelen uit de Wet Natuurbescherming. Gezien de directe omgeving van de onderzoekslocatie kan met zekerheid worden gezegd dat verschillende vogelsoorten hier broeden. Hoewel jaar rond beschermde nesten niet zijn aangetroffen zijn alle broedgevallen van inheemse vogels strikt beschermd.

Omdat het niet duidelijk was of er in de te slopen woning of bijgebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig waren is er in 2016 een vervolgonderzoek uitgevoerd. Een vervolgonderzoek maakt inzichtelijk of er verblijfplaatsen aanwezig zijn, hoeveel en van welke soorten. Daarnaast werd hierbij vastgesteld op welke wijze vleermuizen gebruik maken van de onderzoekslocatie als foerageergebied en in hoeverre er sprake is van essentieel foerageergebied.

Tijdens het vervolgonderzoek zijn geen in of uitvliegende vleermuizen vastgesteld. Daarnaast zijn er verder geen aanwijzingen (uitwerpselen) vastgesteld die er op duiden dat het gebouw wordt gebruikt door vleermuizen. Het omliggende gebied wordt vrijwel niet gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. Een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het slopen van de gebouwen is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Alle te kappen bomen binnen het plangebied vallen binnen het erf waardoor het onderdeel van de Wet natuurbescherming hoofdstuk 4 houtopstanden, hout en houtproducten niet van toepassing is.

Conclusie

Er zijn geen habitattypen aanwezig binnen het plangebied en de ontwikkeling kan worden gezien als voortzetting van bestaand gebruik. Er is geen externe werking te verwachten van het plan op de Natura2000.

De oppervlakte die op dit moment wordt gebruikt als erf binnen het Natuur Netwerk Brabant en de Natura2000 zal worden gereduceerd. Dit heeft een positief effect op het functioneren van het Natuur Netwerk Brabant en de Natura2000.

Uit een vervolgonderzoek vleermuizen is gebleken dat de te slopen gebouwen niet worden gebruikt door vleermuizen. Het omliggende gebied wordt ook vrijwel niet gebruikt als foerageergebied.

Omdat het aannemelijk is dat de directe omgeving wordt gebruikt door verschillende vogelsoorten als broedlocatie, dienen verstorende werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Natuurschoonwet

Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren, zodat deze hun landgoed makkelijk in stand kunnen houden. Landgoed Meelbergsven is in zijn geheel gerangschikt onder de NSW.

Effecten Natuurschoonwet

Er zijn geen gevolgen voor de rangschikking. Er wordt ruim voldaan aan de eisen die gesteld worden vanuit de NSW wat betreft oppervlaktes bos/natuur.

4.3.4 Wegverkeerslawaai

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

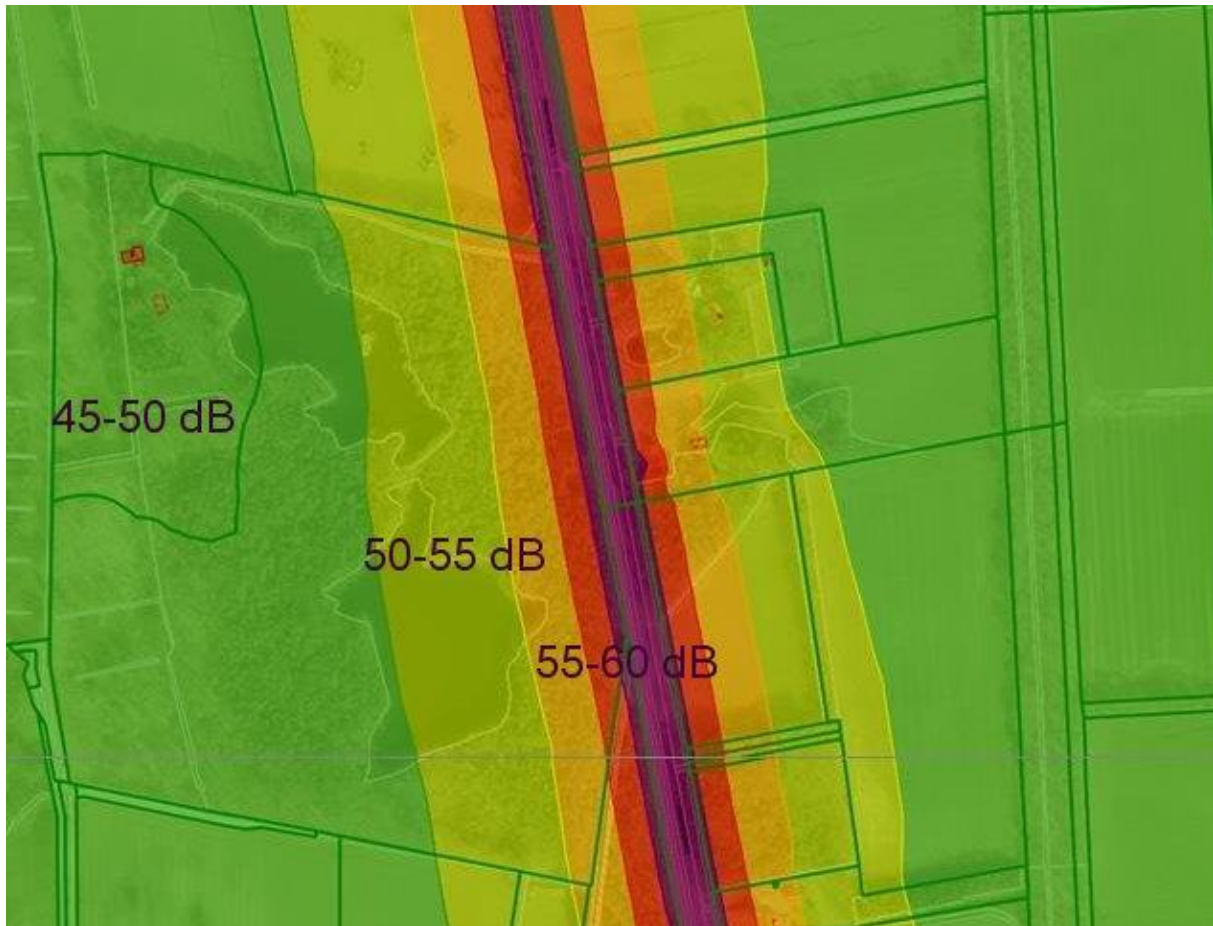
- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

Voor het wegverkeerslawaai is de Wet geluidhinder (Wgh) het wettelijke kader. In deze wet is onder andere vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76, lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Volgens artikel 76, lid 3 geldt deze verplichting niet voor situaties waarin op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan de weg en de woningen en/ of andere geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn (bestaande situatie). Dit houdt in dat bij zogenaamde conserverende bestemmingsplannen geen toetsing aan de grenswaarde hoeft plaats te vinden.

De huidige en toekomstige woning in het plangebied ligt op circa 300 meter van de Maastrichterweg. Het plan is gelegen binnen de geluidzone 45-50 dB. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan. Een nader geluidsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Afbeelding 10 Geluid

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen realisatie van nieuwbouw.

4.3.5 Luchtkwaliteit

Regelgeving

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

- De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald.
- De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. De mogelijkheid van projectsaldering, die het Blk 2005 al kende, is blijven bestaan. Bij projectsaldering wordt een besluit nog wél getoetst aan de grenswaarden.

Onderzoek

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. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 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. Op basis van het bovenstaande regelgeving op het terrein van de luchtkwaliteitseisen, rekening houdend met de ruimte geboden door de Regeling NIBM, valt af te leiden dat er in beginsel geen bezwaren zijn die de plannen voor de ontwikkeling van de nieuwe woning in de weg staan.

Conclusie

Het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Er kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen realisatie van nieuwbouw vormen en dat voldaan wordt aan het gestelde eisen in de nieuwe Wet luchtkwaliteit.

4.3.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

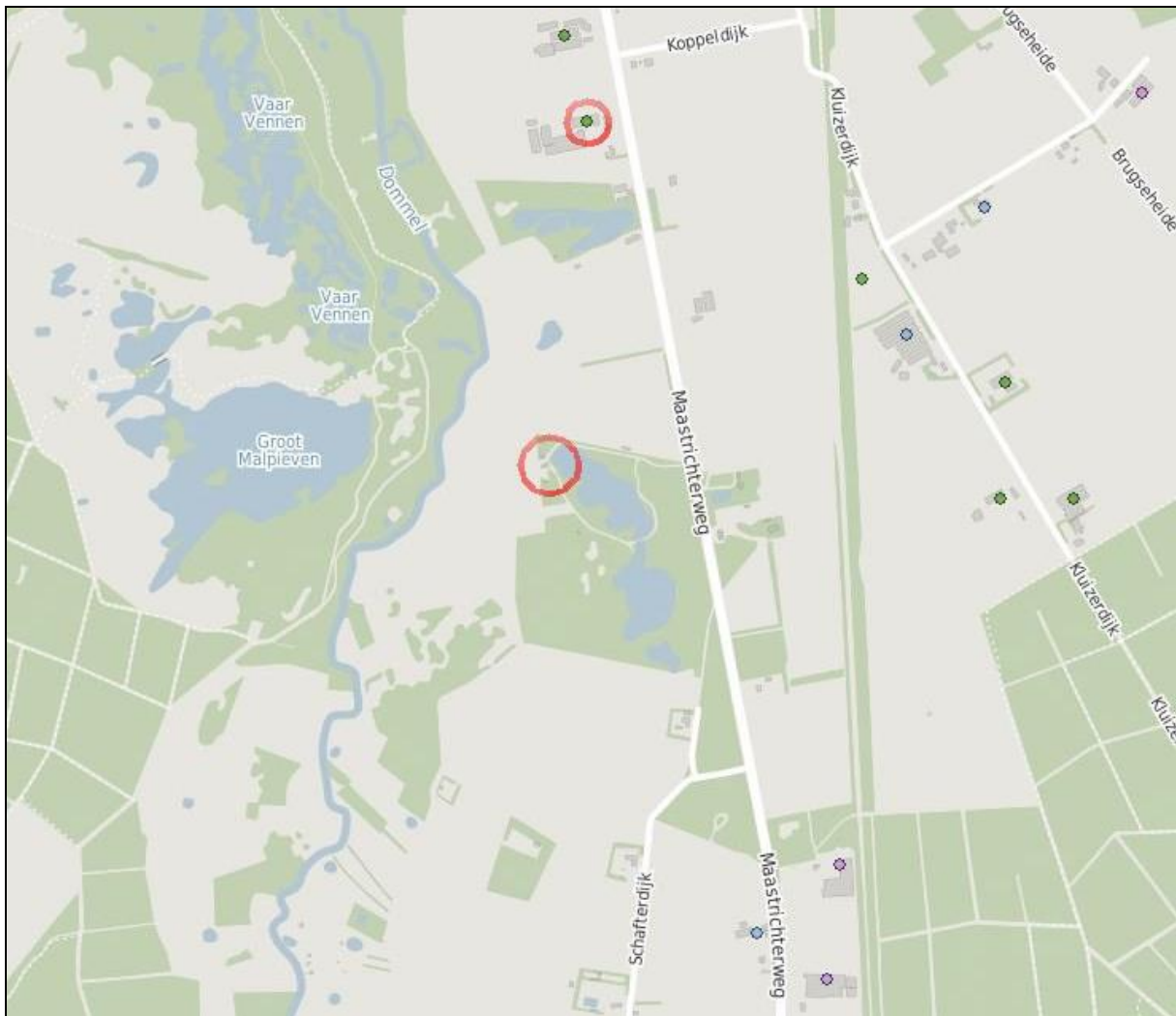
Regelgeving

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Onderzoek

Bij de beoordeling van het leefklimaat ter plaatse dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld gebracht te worden. Verder moet bekeken worden dat zich geen belemmeringen vormen voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

Op circa 741 meter van de bouwlocatie ligt de dichtstbijzijnde veehouderij met een milieuvergunning:	
Dossiernummer	5556VA150
Straatnaam	Maastrichterweg
Woonplaats	VALKENSWAARD
Beschikingsdatum	2009080600
Aantal NGE	190.58
Emissie NH ₃	2760.28 kg/jaar
Geuremissie	58593 Ou/s
Fijnstofemissie	437950 g/jaar
Aantal MVE 1996	2163.69
Aantal MVE 2003	4100



Afbeelding 11 Interactieve kaart veehouderijen provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)

Conclusie

Voor veehouderijen wordt een minimale afstand aangehouden van 100 meter t.a.v. geur, 30 meter t.a.v. stof en geluid en 0 meter t.a.v. gevaar. De te realiseren woning is op meer dan 100 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij gesitueerd. Volgens deze publicatie bestaan er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. De te realiseren woning is op meer dan 700 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij gesitueerd. Ten aanzien van de geurcontouren van dit bedrijf worden geen belemmeringen verwacht. Door de voorgenomen realisatie van nieuwbouw worden de veehouderijbedrijven in de omgeving voor wat betreft de geurbelasting niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen.

4.3.7 Externe veiligheid

Regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Onderzoek

Het plangebied valt onder (beperkt) kwetsbare objecten. Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants. Vanwege het feit dat de planontwikkeling gaat om het vervangen van een bestaande woning is nadere toetsing aan externe veiligheidsaspecten niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen realisatie van nieuwbouw zijn.

4.3.8 Kabels en leidingen

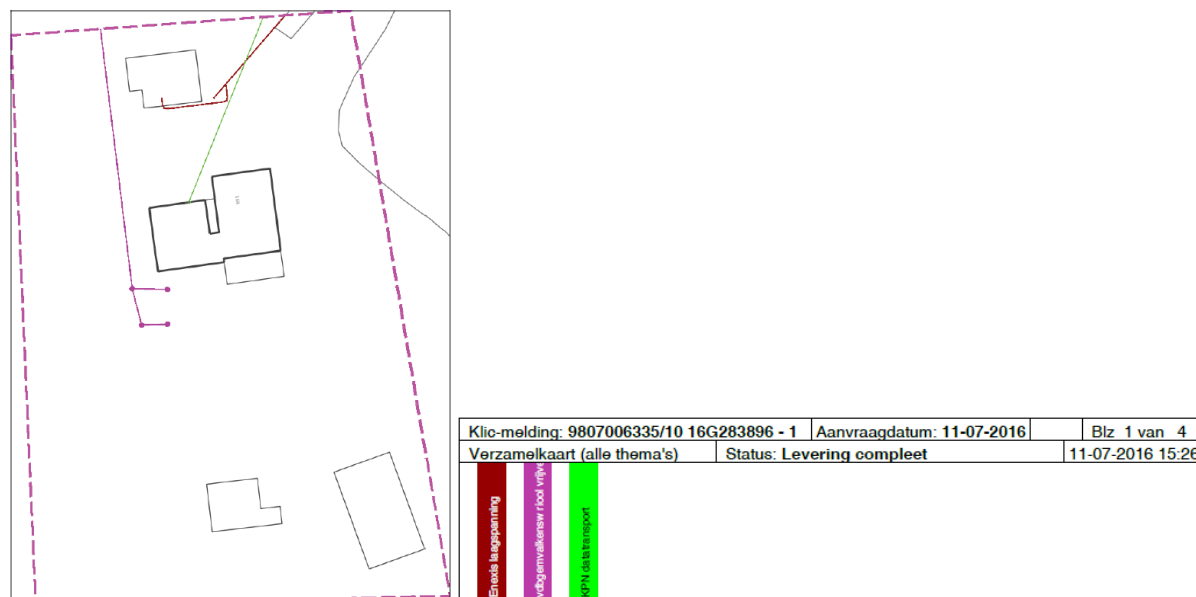
Regelgeving

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke belemmeringen wel / niet aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Onderzoek

De ligging van kabels en leidingen zijn in beeld gebracht door middel van een Klick melding:

Netbeheerder	Thema	Opgenomen in deze levering?
Enexis B.V.	laagspanning	ja
Gemeente Valkenswaard p/a vd Berg Infrac	riool vrijverval	ja
Brabant Water		Alleen bijlage(n)
KPN B.V.	datatransport	ja
Reggefiber Operator B.V.		Geen belang
Ziggo Services		Geen belang



Brabant water geeft aan dat in het aangegeven gebied rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van aansluitleidingen welke gelokaliseerd dienen te worden door het maken van proefsleuven en hierbij de regels van zorgvuldig graven in acht te nemen, zoals onder meer

omschreven in de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten en de richtlijn “Voorkomen van graafschade van het CROW”.

Conclusie

Tijdens graafwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met kabels en leidingen.

4.4 Historische kwaliteit

4.4.1 Archeologie

Regelgeving

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk. Door SRE is voor de gehele gemeente Valkenswaard een Archeologische verwachtingenkaart opgesteld. In het plangebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 1, 2, 3, 4, 5 en 6. Voor de gebieden met waarde is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen een bestemming 'Waarde - Archeologie' passend bij de aanwezige waarden opgenomen.

Onderzoek

Het plan omvat de sloop van een bestaande woonhuis en de bouw van een nieuwe woning. Voor de gronden binnen het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde ten aanzien van de archeologie. Het plangebied valt in de aanduiding Archeologie 4 van het bestemmingsplan buitengebied. Conform de regelgeving is bij bodemverstoring dieper van 0,3 meter archeologisch vooronderzoek nodig om aan te kunnen tonen dat geen archeologische verstoring plaats zal vinden. Dit onderzoek (een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen) heeft plaatsgevonden en is uitgevoerd door BAAC b.v. (zie bijlage 6). In onderstaande tekst is hiervan de samenvatting weergegeven.

Het plangebied ligt in een zone met lage dekzandruggen ten oosten van het beekdal van de Dommel en ten westen van een zone met lage landduinen en waterpartijen. In het dekzand heeft zich qua bodemtype een veldpodzol ontwikkeld die mogelijk in de afgelopen eeuw vernietigd is door de bouw van de huidige woning en aanleg van het landgoed.

Uitgaande van het voorkomen van een intacte veldpodzol geldt op basis van het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van vuursteenvindplaatsen uit de periode laat-paleolithicum, mesolithicum en vroeg-neolithicum (steentijd). De archeologische verwachting op het aantreffen van restanten van nederzettingsterreinen uit de periode laatneolithicum tot nieuwe tijd is laag.

Conclusie

Tijdens het veldonderzoek is slechts in één boring een podzol B aangetroffen. In de overige boringen is de bodem tot 40 à 90 cm beneden maaiveld geroerd. Dit duidt zich door scherp aangetekende dekzandvlekken in de A-horizont en een scherpe overgang naar de C-horizont. De voormalige bodemhorizonten zijn tot in de C-horizont alle vernietigd. Hiermee zijn ook eventuele vuursteenvindplaatsen verstoord.

Op basis van het onderzoek zijn er geen belemmeringen vanuit archeologisch oogpunt voor de voorgenomen plannen.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied bestaat uit een woonkavel gelegen in een voormalig grootschalig heidegebied. De gronden rondom het plangebied zijn rond 1900 in cultuur genomen en ontgonnen tot agrarische

gronden en bossen. Voor die tijd waren de gronden begroeid met heide en werden deze begraasd door schapen. Door de mechanisatie van de landbouw en de opkomst van kunstmest werd het meer en meer mogelijk om de woeste gronden, die tot dan toe gebruikt waren voor de beweiding van schapen te ontginnen. Door het hoge tempo van ontginning en latere ruilverkavelingen zijn deze gebieden nu nog als grootschalige gebieden op veel plaatsen herkenbaar.

4.4.3 Monumenten

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen monumenten aanwezig of historische bebouwing.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat in de gewenste situatie uit het bestaande woonkavel met een woning met moderne uitstraling van 1.887 m³ bovengronds (met verhardingen en bijgebouwen) en een verharde oprijlaan. Binnen het huidige bestemmingsplan buitengebied is op het woonkavel een woning van maximaal 750 m³ toegestaan. Het bestaande woonkavel dient hierbij enigszins van vorm te worden aangepast.

Planologische uitwerking

De huidige woning is gelegen in het bouwvlak en bij herbouw van de woning geldt conform het vigerend bestemmingsplan buitengebied een maximum woninginhoud van 750 m³. De gemeente Valkenswaard heeft planologische medewerking toegezegd aan het voornemen om hier een woning van 1.500 m³ toe te staan. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden die in de navolgende tekst worden toegelicht.

In overleg met de gemeente en passend binnen de Verordening Ruimte zijn er, op aangeven van de gemeente Valkenswaard, mogelijkheden aangegeven voor wijziging van het bouwvlak naar een “villa bestemming” onder de provinciale landgoedregeling. Onder deze regeling is de maximale inhoud van de woning tot 1.500 m³ mogelijk. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig, waarvoor conform de wettelijke regelingen een aantal zaken dienen te worden uitgevoerd:

- Advies welstandscommissie;
- Planologische verankering;
- Landschapsinvesteringsregeling (LIR) (zie bijlage 1);
- Erfinrichtingsplan (zie bijlage 2)
- Bodemonderzoek NEN 5740 (zie bijlage 7 en § 5.2), archeologisch vooronderzoek (zie bijlage 6 en § 4.4), quick scan Flora- en Faunawet (zie bijlage 5 en § 4.3);

Planologische verankering als landgoed binnen het bestemmingsplan buitengebied

Nadat aan bovenstaande voorstellen vorm is gegeven in een ruimtelijke onderbouwing zal het landgoed planologisch worden verankerd in het bestemmingsplan buitengebied. Verder zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin de verplichtingen contractueel worden vastgelegd.

Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

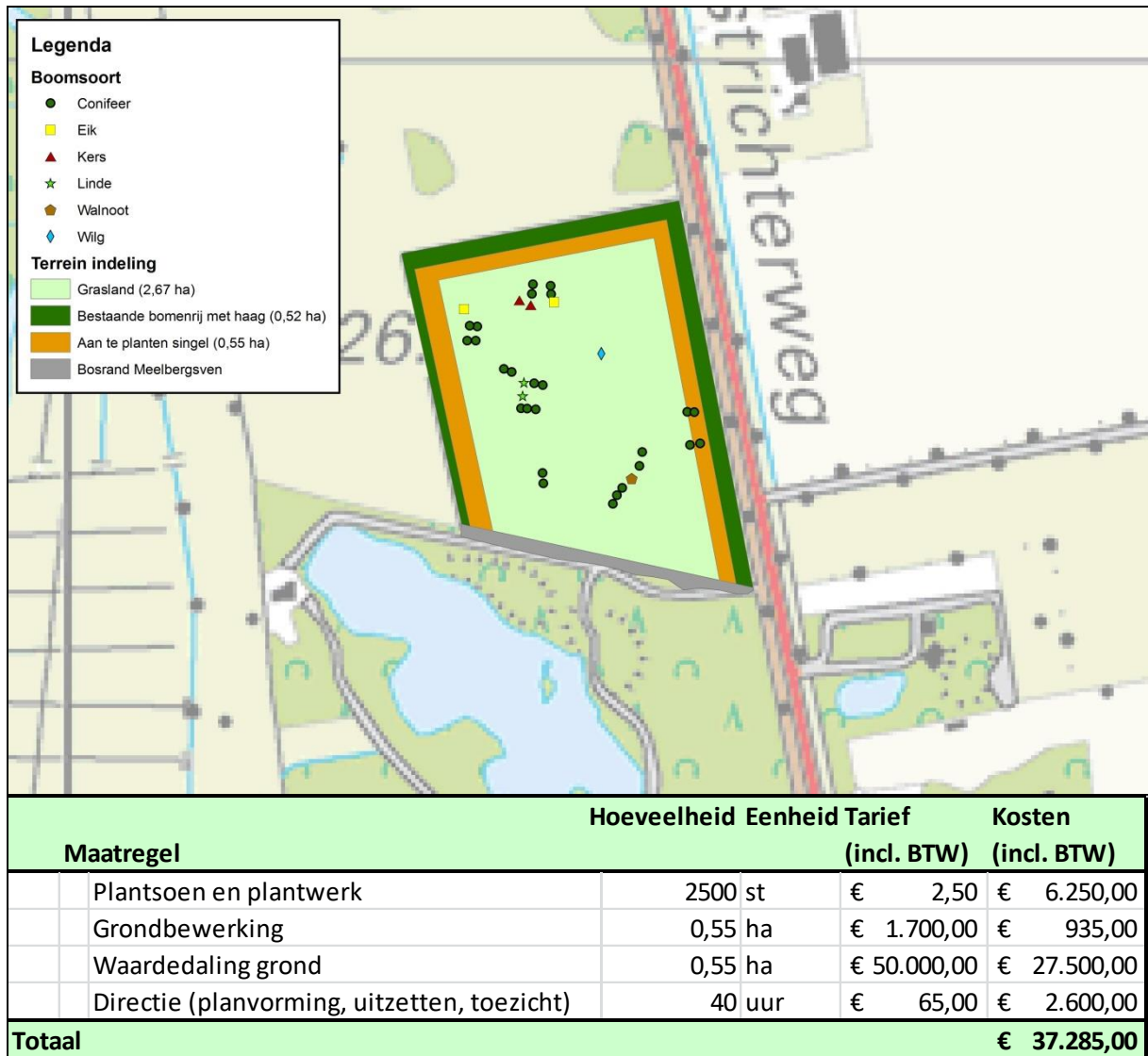
Op grond van de provinciale Verordening Ruimte en de Structuurvisie Valkenswaard Deel B is een bijdrage aan de Gemeente Valkenswaard verschuldigd van 20% van het getaxeerde waardeverschil tussen de bestaande en de toekomstige woning.

De huidige woning is op 12 mei 2016 getaxeerd door J.H. Oldenkotte & Zn op een bedrag van € 1.100.000,=. Aan de toekomstige woning met inhoud van 1.440 m³ is een waarde toegekend van € 1.285.000,=. De meerwaarde bedraagt aldus € 185.000,=.

Met 20% van het getaxeerde waardeverschil is een bedrag, groot € 37.000,= gemoeid, dat zal worden geïnvesteerd in nieuwe natuur. Voor een toelichting wordt verwezen naar de Landschappelijke investering Landgoed Meelbergsven die als bijlage 1 is opgenomen.

Dhr. Scholt (Meelbergsven B.V.) wil dit bedrag investeren op het Landgoed Meelbergsven om meerdere doelen te kunnen bereiken:

- Uitbreiding van natuur nabij een bestaand Natura2000 gebied;
- Uitbreiding van natuur in een attentiegebied NNB en Groenblauwe mantel;
- Meewerken aan de ecologische doelstellingen uit het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard;
- Betere inpassing van het totale landgoed;
- Herstel van historische landschappelijke elementen.



Afbeelding 12 Landschappelijke investering

Op het Landgoed Meelbergsven is een agrarisch perceel beschikbaar dat voldoet aan alle criteria voor de landschappelijke investering en zal worden ingezet. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en is 3,7 hectare groot. Het wordt op dit moment gebruikt voor beweiding. Rondom dit perceel zal een smalle bomenrij met haagplantsoen worden verbreed tot een circa 20 meter brede singel (0,55 hectare) bestaande uit inlandse soorten gebaseerd op de Potentieel Natuurlijke Vegetatie, die dienst kan doen als robuuste ecologische verbinding.

Infrastructuur

Er vinden geen noemenswaardige wijzigingen plaats in de infrastructuur. Bestaande verhardingen die niet staan opgenomen in het erfinrichtingsplan zullen worden verwijderd.

5.2 Functionele structuur

Wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied en blijft als zodanig in stand. Het plan betreft de herbouw naar een woning met moderne uitstraling die geheel energie neutraal zal worden uitgevoerd.

De welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft zich in het vooroverleg van 14-6-2016 waarderend uitgesproken over de architectonische uitwerking van de nieuwe woning (zie afbeeldingen). Voor een presentatie van de nieuwe woning wordt verwezen naar bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan.



Aanzicht oostgevel nieuwe woning



Aanzicht westgevel nieuwe woning



Afbeelding 13 Aanzichten nieuwe woning (Lab32 Architecten 2016)

Aan-huis-verbonden beroepen

Tot de woonfunctie worden ook de aan-huis-verbonden beroepen gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woonfunctie primair in stand dient te blijven en dat extra bouw mogelijkheden voor deze functies in beginsel niet zijn toegestaan. Belangrijke voorwaarde daarbij is dat de parkeersituatie goed is geregeld en dat het beroep uitsluitend door de hoofdbewoner(s) wordt uitgeoefend. Bij een geringe oppervlakte tot 35 m² zijn aan-huis-verbonden beroepen zonder meer mogelijk. Voor een oppervlakte tot maximaal 75 m² is een afwijking van de gebruiksregels benodigd.

Inhoud van de woning

De maximale inhoud van de villa mag 1500 m³ bedragen en wel gemeten vanaf peil. In deze 1500 m³ horen niet de bijbehorende bouwwerken, de dak overstekken tot een breedte van 1,5 m en de overdekte terrassen. De overdekte terrassen met open Livium daken tellen niet mee als bijbehorende bouwwerken.

Bijbehorende bouwwerken mogen vergunningsvrij opgericht worden. In het plan zijn de garage en de werkkamer als vergunningsvrij aangegeven. Deze hebben een inhoud van 273 m³. Daarnaast is het totaal aan vergunningsvrije bouwwerken, de werkkamer, de garage, de overdekte entree en de carport te samen niet meer dan 150 m².

De inhoud van de villa als weergegeven in onderstaand overzicht bedraagt dan 1440 m³.

De dakrand hoogtes bedragen respectievelijk 3,42 m en 4,92 m en dat valt binnen de vergunningsvrije hoogte van 5 m.

Duurzaam en klimaatvriendelijk bouwen

Bij de villa van de Fam. Scholt aan de Meelbergsven is duurzaam en klimaatvriendelijk bouwen en wonen het uitgangspunt en zal het (bouw) traject van initiatief tot ingebruikname zo kort mogelijk zijn. Bouwtechnisch zal prefabricage en industrialisatie zoals geprefabriceerd beton, staalkonstrukties, aluminium kozijnen en dergelijke bijdragen aan een minimum aan grondstoffengebruik, minder misproductie en minder verspilling. Daarnaast kunnen de grondstoffen altijd hergebruikt worden, dus minder afval.

De installaties bestaan uit een warmte terugwin installatie (WTW), een (aard) warmtepomp en een PV-installatie. De CO₂-gestuurde WTW zorgt in combinatie met een hoogwaardig geïsoleerde gevel en dakschil en met tripple beglazing in de grote glaspartijen voor een beperkte warmtevraag. De warmtepomp voorziet in een efficiënte levering van warmte, koeling en warm tapwater. Overdekte terrassen in combinatie met op afstand stuurbare louvres en zonwering (screens) voor de ramen zorgen ervoor dat in elk jaargetijde naar eigen wens gebruik kan worden gemaakt van zonnewarmte maar voorkomt ook onnodige behoefte aan koeling en daarmee extra energie verbruik.

De PV-installatie (zonnepanelen) wekt de benodigde energie op. De energieprestaties worden gemonitord aan de hand van geavanceerde domotica systemen met als uitgangspunt geen teveel aan energieverbruik of te wel nul op de meter of energie-neutraal.

Met alle systemen wordt bijgedragen aan veel minder CO2 uitstoot.

Het snelle bouwproces en het feit dat er tijdens het wonen geen fossiele brandstoffen worden gebruikt dringt de uitstoot van stikstof en fijnstof aanzienlijk terug.

In het dagelijks gebruik zorgen efficiënte korte wegen, deels elektrisch rijden en de mogelijkheid om “rond te rijden” voor een wezenlijke beperking van draai en keer manoeuvres. Het bezoekersparkeren van familie en vrienden is halverwege de toegangsweg en er wordt op het landgoed gestreefd naar meer bewegingen te voet.

De opdrachtgevers staan volledig achter de gedachte van duurzaam leven en wonen waarbij de zorg voor het landgoed en de prachtige natuur vanzelfsprekend voorop staan.

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten

7.1 Handhaving

Het bestemmingsplan buitengebied reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Daarnaast hebben de gemeente Valkenswaard en de initiatiefnemer tot zekerheid voor de aanleg, het beheer en de instandhouding middels een notariële akte zowel in een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) als een kettingbeding voorzien. Op deze wijze heeft het gemeentebestuur aanvullende maatregelen getroffen die dienen tot zekerheid dat de voorgestelde plannen inderdaad aldus tijdig en op basis van de beschreven kwaliteitsvoorwaarden tot stand zal komen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisering en de plankosten zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Er wordt geen gebruik gemaakt van subsidies. Tussen de gemeente Valkenswaard en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende de realisatie. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

7.2 Artikelsgewijze toelichting

7.2.1 Inleidende regels

7.2.2 Bestemmingen

7.2.3 Algemene regels

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

pm

8.2 Inspraak

De ruimtelijke onderbouwing zal als onderdeel van de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met bevoegde instanties zal tegelijkertijd worden uitgevoerd.

Inspraakprocedure

Resultaten van deze inspraakprocedure zullen later hier ingevoegd worden.

BIJLAGE 1. Landschappelijke investering Landgoed Meelbergsven (Bureau van Nierop, 2017)

BIJLAGE 2. Erfinrichtingsplan Landgoed Meelbergsven (Bureau van Nierop, 2017)

BIJLAGE 3. Beeldkwaliteitsplan Villa Scholt Meelbergsven (Lab32 architecten Gaulled, 2017)

BIJLAGE 4. Quick scan Flora en fauna (Bureau van Nierop, 2016)

BIJLAGE 5. Vervolgonderzoek vleermuizen Landgoed Meelbergsven (Bureau van Nierop, 09-12-2016)

BIJLAGE 6. Archeologisch vooronderzoek (BAAC Rapport V-16.0170 juli 2016)

BIJLAGE 7. Verkennend bodemonderzoek (Lankelma 5-8-2016)

BIJLAGE 8. Regels Bestemmingsplan Buitengebied

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. bed en breakfast met een maximale omvang van 408 m² uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed en breakfast';
- e. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'kantoor': een kantoor als mede een expositieruimte met een oppervlakte van maximaal 308 m²;
 2. 'opslag': een voorziening voor opslag;
 3. 'kampeerboerderij': de bestaande kampeerboerderij;
 4. 'specifieke vorm van wonen - stal': de bestaande stal;

met daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. in- en uitritten;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in [artikel 22 lid 1](#) omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

22.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één dan wel het aantal dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan met uitzondering ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoorgebouw incl. expositieruimte toegestaan met een oppervlakte van maximaal 308 m²;
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- e. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;

- f. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. het is niet toegestaan om de woning te splitsen in meerdere woningen.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per woning, dan wel het bestaande vergunde oppervlak indien meer of zoals zodanig aangeduid op de verbeelding;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

22.2.5 Specifieke situaties

- a. In afwijking van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2 sub d](#) mag de inhoud van de woning aan de Schaferdijk 23 maximaal 900 m³ bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.3 sub a](#) mag het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de Schaferdijk 23 maximaal 150 m² bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.3](#) mag het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de Hoeverdijk 90a maximaal 150 m² bedragen en de goot- en nokhoogte respectievelijk 3,3 meter en 7 meter;
- d. In afwijking van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.3 sub e](#) mag de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning aan de Schaferdijk 23 maximaal 25 meter bedragen;
- e. In afwijking van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.2](#) en [artikel 22 lid 2.3](#) geldt voor Brugseheide 8 dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Ten behoeve van bebouwing voor kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.3](#) ten behoeve van het toestaan van bebouwing ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. het totale oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

22.3.2 Ten behoeve van herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 2.3](#) ten behoeve van de herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bestaande bijbehorende bouwwerken meer dan 100 m² bedraagt;
- b. maximaal 75% van het meerdere dan 100 m² mag worden teruggebouwd met een maximum van 350 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

22.3.3 Ten behoeve van een ruimere inhoud

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken de regels ten behoeve van het toestaan van een ruimere inhoudsmaat voor woningen, met dien verstande dat:

- a. de inhoudsmaat na verruiming niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- b. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is verzekerd;
- c. de ruimtelijk-visuele inpasbaarheid en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een beeldkwaliteitplan;
- d. de landschappelijke inpassing en verbetering in de omgeving is aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

22.4.2 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;
- e. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- g. per paardenbak zijn maximaal 4 lichtmasten toegestaan;
- h. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan.

22.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening, met dien verstande dat dit niet geldt voor de gronden die ter plaatse zijn voorzien van de aanduidingen 'detailhandel', 'dienstverlening', 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 2' en 'horeca van categorie 3';
2. kamerverhuur;
3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de regels ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

22.5.2 Ten behoeve van kamerverhuur

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 4](#) ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

22.5.3 Ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten bij woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van één of meerdere recreatieve nevenactiviteiten met inachtneming van het volgende:

- a. de activiteit plaatsvindt in de bestaande bebouwing;
- b. het gaat om recreatieve activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. er mag geen zelfstandige baliefunctie of detailhandel ontstaan;
- d. de nevenfunctie is milieuhygiënisch inpasbaar;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande functies optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

22.5.4 Ten behoeve van inbandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van opslag met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 4" (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 meter en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 t/m 6) een verstoringsdiepte van 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
- c. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 t/m 6) een verstoringsdiepte van 0,5 meter ten opzichte van het maaiveld;
 3. gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 29 lid 2.1](#) voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

29.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 29 lid 4.1](#) in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in [artikel 29 lid 4.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

29.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 29 lid 4.1](#) kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in [artikel 29 lid 2](#), zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel [artikel 29 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 t/m 6) een maatvoering van 0,5 meter onder maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd;
- d. het egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- g. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 meter en 0,5 meter bij esdekken onder maaiveld;

- I. in afwijking van het bepaalde onder k geldt voor gronden met een agrarische bestemming (artikelen 3 t/m 6) een maatvoering van 0,5 meter onder maaiveld.

29.5.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 29 lid 5.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 29 lid 4.1](#).
- f. Indien de werken en/of werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel welke aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter en 0,5 meter bij esdekken.

29.5.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in [artikel 29 lid 5.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in [artikel 29 lid 5.3 sub a](#) achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in [artikel 29 lid 5.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.5.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in [artikel 29 lid 5.3](#) kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

29.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,5 meter bedraagt.

29.6.2 Nadere eisen

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

29.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

29.7 Wijzigingsbevoegdheid

29.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 2", "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Archeologie 5" of "Waarde – Archeologie 6" voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

29.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder [artikel 29 lid 7.1](#) worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 34 Waarde - Hydrologie

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Hydrologie](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in [artikel 34 lid 1](#), mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

34.2.2 Afwijken ten behoeve van het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van [artikel 34 lid 2.1](#) voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkel bestemming indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden zoals bedoeld in [artikel 34 lid 1](#);
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 meter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of het aanleggen van ondergrondse drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een bouwvlak aanbrengen van verhardingen van meer dan 100 m².

34.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 34 lid 3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

34.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in [artikel 34 lid 3.1](#) vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend vermogen.

34.3.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in [artikel 34 lid 3.3](#) kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij het betrokken waterschap.