



WIJZIGINGSPLAN

Bergeijksedijk 26

Gemeente

Valkenswaard



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
Boschstraat 90
5301 AG Zaltbommel

Correspondentie adres:
Pluslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon:
0619891146

Email:
info@nieuwblauw.nl

Website:
www.nieuwblauw.nl

WIJZINGSPLAN

Bergeijksedijk 26

Gemeente Valkenswaard

ONDERDELEN

Toelichting + Bijlages
Regels
Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:
26 februari 2024

Projectgegevens:
CAS001_Toelichting_V4

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerende bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
3	Beleidsaspecten	10
3.1	Provinciaal beleid	10
3.2	Gemeentelijk en regionaal beleid	11
3.3	Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4	Uitvoerbaarheid: toetsing aan de voorwaarden	14
5	Haalbaarheid	16
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2	Economische uitvoerbaarheid	16
6	Conclusie	18

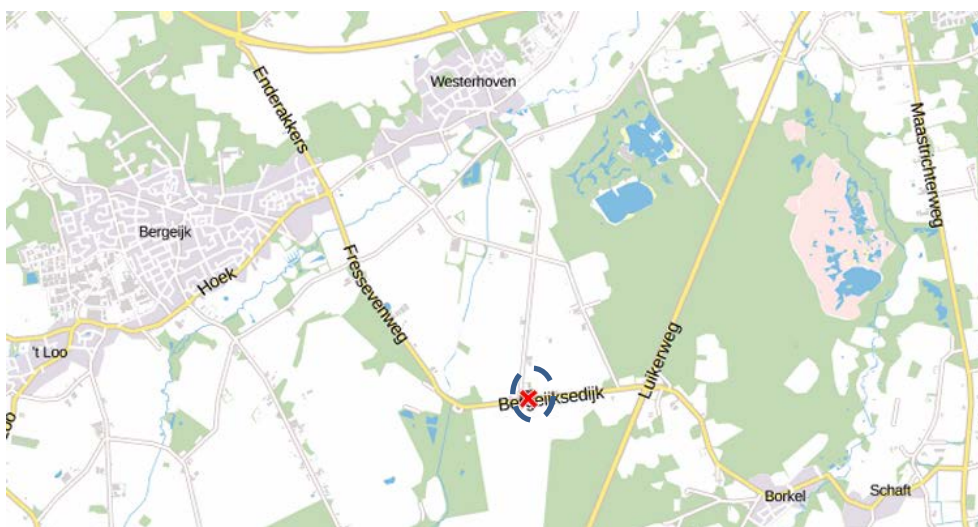
Bijlagen

- Bijlage A: Bouwtekeningen
- Bijlage B: Landschappelijk in richtingsplan
- Bijlage C: Milieuparagraaf
- Bijlage D: Rapport quickscan flora en fauna
- Bijlage E: Akoestisch onderzoek
- Bijlage F: Notitie aanvullende inspectie flora en fauna
- Bijlage G: Advies en berekening stikstofdepositie
- Bijlage H: Beoordeling Milieuaspecten ODZOB
- Bijlage I: Advies geluid 23-0602
- Bijlage J: Aanvraagformulier hogere grenswaarde
- Bijlage K: Vastgesteld besluit hogere grenswaarde
- Bijlage L: Nota van Zienswijzen Bergeijksedijk 26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Bergeijksedijk 26 te Valkenswaard is een woonboerderij gelegen. Initiatiefnemer wil de woonboerderij splitsen in 2 wooneenheden. Het initiatief is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Echter, het bestemmingsplan biedt het college van B&W de mogelijkheid onder een aantal voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen. Deze toelichting van het wijzigingsplan gaat in hoe met dit initiatief voldaan wordt aan de gevraagde voorwaarden, zodat het college het plan kan wijzigen.



Ligging plangebied in omgeving (bron: NedBrowser)



Ligging plangebied in Valkenswaard (bron: NedBrowser)

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard nabij de kern Borkel en Schaft. Het betreft een solitair liggende woonboerderij die gelegen is het open, agrarische buitengebied van de gemeente.



De huidige situatie van de boerderij (bron: Google Streetview)

Omdat de gewenste ontwikkeling niet direct gerealiseerd kan worden binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In dit plan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt bij akkoord vertaald in een wijzigingsplan.

1.2 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit plan is onherroepelijk geworden op 20 mei 2015.

Op het perceel zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
- Functieaanduiding specifieke vorm van wonen – woonboerderij
- Gebiedsaanduiding openheid
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' in procedure. Dit plan heeft de status van voorontwerp. Hoewel dit plan niet vigerend is het wel van belang om dit plan hier te noemen. Op basis van dit plan zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
- Dubbelbestemming Waarde - Openheid

Binnen de regels van beide plannen kan het voorliggende initiatief niet direct gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan biedt het College wel de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het bestemmingsplan indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigingen ten einde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' een pand met daarin een woning, te splitsen in maximaal twee wooneenheden onder voorwaarden. Deze voorwaarden komen in Hoofdstuk 4 aan bod

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plan-gebied. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan en wordt specifiek ingegaan op de randvoorwaarden die gesteld zijn om tot een wijziging van het bestemmingsplan over te gaan.. In hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 6 is ten slotte een conclusie gegeven van deze onderbouwing.

2 Het plan

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling binnen het plan-gebied beschreven.

2.1 Bestaande situatie

Gebruik

De planlocatie is gelegen aan het buitengebied van Valkenswaard. Het pand wordt in de huidige situatie gebruikt als woonhuis.



Plangebied van voor, achter en van boven

Bebouwing

Aan de Bergeijksedijk staat de woonboerderij in langsrichting georiënteerd naar de straat-zijde. De bebouwing bestaat uit een woondeel en een staldeel. Op het perceel staat ook een grote schuur in dezelfde stijl gebouwd als de woonboerderij. Het pand heeft een grote cultuurhistorische waarde.

Uit de cultuurhistorische waardering wordt het volgende geconcludeerd:

'De boerderij is een gaaf en typerend voorbeeld van een heideontginningsboerderij en herinnert daarmee aan de ingrijpende veranderingen die het buitengebied in de eerste helft van de 20e eeuw heeft ondergaan. In zijn verschijningsvorm representeert de boerderij het begin van de overgang van het traditionele Kempische boerenbedrijf naar de moderne agrarische bedrijfsvoering.

Typisch is ook de kleur van de toegepaste baksteen in een tamelijk felrode tint die hier in het grensgebied associaties oproept met het beeld van het bouwen in België.

De toepassing van een zadeldak is enigszins afwijkend van de 'standaard' uit de eerste decennia van de 20e eeuw waarbij vaak werd gekozen voor een franse kap. Met uitzondering van de twee stalvensters in het centrale deel van de voorgevel, de voordeur van het woongedeelte en de stalen schuurdeuren oogt de hele boerderij authentiek'.

Het perceel is ruim en groen ingepast. De dichtstbijzijnde bebouwing is een bedrijfsmatige bebouwing die ten noorden van het de locatie ligt en twee solitaire boerderijen (Bergeijkse-dijk 24 en 30). Deze 'buren' liggen op meer dan 60 meter afstand.

Het perceel maakt uit van een open, agrarisch landschap met een grofmazig netwerk van lanen en houtwallen. Naast boerderijen zijn er reguliere woonhuizen aanwezig die allen in een landschappelijke setting op het perceel gesitueerd zijn. De percelen zijn veelal ruim en groen ingepast. De bebouwing, zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen, bestaan grotendeels uit één laag met een kap.

Parkeren

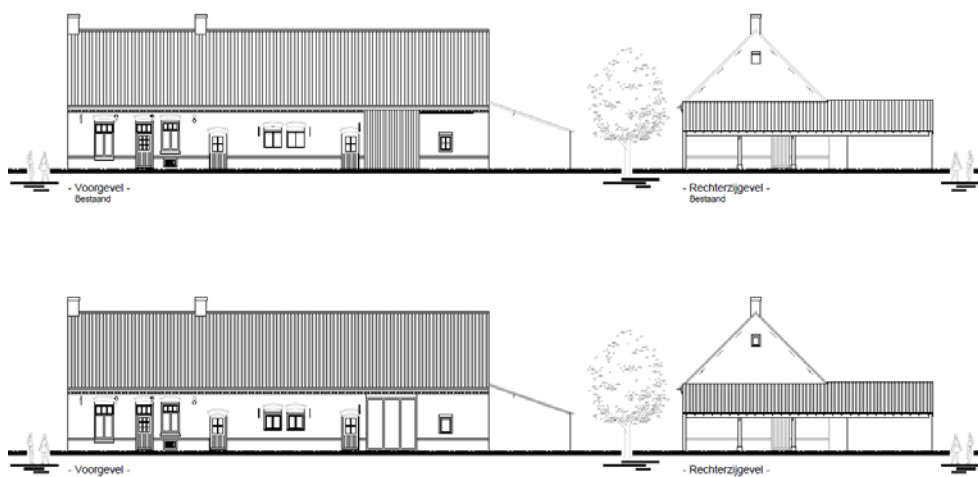
In het plangebied en in de omgeving van het plangebied wordt op eigen terrein geparkeerd gezien de grootte van de percelen.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Initiatief

Het initiatief bestaat uit:

- a. Her verbouwen van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij naar 2 woon-eenheden. Het stalgedeelte wordt hiervoor geschikt gemaakt voor wonen. Het betreft een interne verbouwing waarbij aan de buitenzijde een aantal gevelopeningen worden aangepast. Ook zal het dak vernieuwd worden. Op het perceel wordt verder niets bijgebouwd of gesloopt. De uiterlijke verschijningsvorm blijft in tact en zal door de verbouwing beter herkenbaar worden. Welstand heeft het initiatief positief beoordeeld. In bijlage A zijn de bouwtekeningen opgenomen.



Initiatief: bestaande en nieuwe voor- en rechterzijgevel



Initiatief: bestaande en nieuwe achter- en linkerzijgevel

- a. Het landschappelijk inpassen van het perceel door onder meer toevoegen van een aantal robuuste groenelementen. Hiervoor is een landschappelijk inrichtingsplan vervaardigd. De landschappelijke inpassing is verbeeld in bijlage B.

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op de beoogde ontwikkeling.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middellange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050. De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past wel binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.1.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening duidt de planlocatie aan als landelijk gebied, zie figuur hieronder. Daarnaast heeft de planlocatie ook de aanduiding als Groenblauwe mantel en als stalderingsgebied.



Planlocatie Interim Omgevingsverordening

Landelijk gebied

Uitgangspunt van beleid is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. Het landelijk gebied voorziet in aanvulling daarop ook in een woonbehoefte. In de afgelopen periode zijn veel agrarische bedrijven omgezet naar burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. De regels in de Interim Omgevingsverordening sluiten aan op deze tendens en behoefte. Als hoofdregel geldt dat een bestemmingsplan alleen bestaande woningen toelaat en het gebruik voor zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen uitsluit.

Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen zijn regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Een van deze ontwikkelingen is de splitsing van een of meer woonfuncties in

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. In dat geval is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De planlocatie is niet vastgelegd als cultuurhistorisch waardevol in het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan, bestemmingsplan Buitengebied, is vastgesteld in 2015, daarnaast is de aanduiding ook niet opgenomen in het voorontwerp voor bestemmingsplan Buitengebied 2 uit 2017. De planlocatie is echter op 30 januari 2017 door de gemeente Valkenswaard vastgesteld als pand met een hoge cultuurhistorische waarde. Hierdoor is het op grond van de Interim Omgevingsverordening mogelijk om het pand aan de Bergeijksedijk 26 te Valkenswaard te splitsen.

Groenblauwe mantel & Stalderingsgebied

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel, wanneer daarbij rekening wordt gehouden met omliggende natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Daarnaast valt de planlocatie ook in het stalderingsgebied. Aangezien het voorgenomen plan niet bestaat uit een veehouderij, past het plan binnen de eisen van een stalderingsgebied.

3.2 Gemeentelijk en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Valkenswaard

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente de Structuurvisie Valkenswaard (vastgesteld d.d. 06-01-2011) opgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen: deel A en deel B. Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

Voorliggend plan betreft een woningsplitsing. Mochten er in de toekomst initiatieven voor een andere/aanvullende invulling van de gronden ontstaan, dan biedt de structuurvisie handvatten om te beoordelen of deze wenselijk zijn. Als een bepaalde ontwikkeling passend is, dan kan hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

3.2.2 Agenda 22

Sinds de ratificatie van het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap zijn gemeenten verplicht om invulling te geven aan dit verdrag. De bedoeling van het verdrag is dat de samenleving er voor zorgt dat er zo weinig mogelijk obstakels -letterlijk en

figuurlijk- zijn voor mensen met een handicap. Dit is samengevat in een 22-tal regels, de zogenaamde Agenda 22.

De gemeente Valkenswaard wil voldoen aan het wettelijk kader en geeft daar zoveel als mogelijk uitvoering aan. Daartoe is op 19 april 2018 het beleidskader “Kadernota toegankelijk Valkenswaard 2018-2021” vastgesteld door de gemeenteraad.

Vervolgens is eind 2018 de “Uitvoeringsnota Toegankelijk Valkenswaard” vastgesteld.

Het doel van deze uitvoeringsnota is ervoor te zorgen dat mensen met een beperking effectief en op voet van gelijkheid kunnen meedoen in de samenleving, in de breedste zin van het woord. Het betreft toegankelijkheid op allerlei terreinen: arbeid, onderwijs, wonen, verkeer en vervoer, zorg, ondersteuning, sport, cultuur, vrijetijdsbesteding en uitgaan. Daarbij gaat het niet alleen om toegankelijkheid van de openbare ruimte en van gebouwen, maar ook om bijvoorbeeld digitale toegankelijkheid van de website.

Een speerpunt van het beleid is dat de openbare ruimte in Valkenswaard zo veel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking. Een ander speerpunt is dat het vastgoed van de gemeente Valkenswaard zoveel als mogelijk toegankelijk is voor iedereen, met of zonder beperking.

Nieuwe bouwwerken worden door de gemeente Valkenswaard getoetst aan het bouwbesluit, een Algemene maatregel van bestuur (AMvB). Hierin zijn vaste criteria opgenomen waaraan alle bouwwerken moeten voldoen en daarmee wordt de toegankelijkheid zoveel mogelijk gewaarborgd.

De regels ten aanzien van Agenda 22 zijn bij onderhavig plan niet van toepassing aangezien hier, naast een woningsplitsing, geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

3.3 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hieronder zijn deze aspecten voor het voorliggende initiatief beschreven.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het initiatief betreft de toevoeging van 1 woning. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Conclusie

De Ladder is niet van toepassing op dit initiatief omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

4 Uitvoerbaarheid: toetsing aan de voorwaarden

In het vigerend bestemmingsplan is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen om splitsing van een als zodanig aangegeven woonboerderij mogelijk te maken. Hierbij is een aantal voorwaarden genoemd.

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de voorwaarden die gesteld zijn. Het zijn de voorwaarden die gesteld zijn in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied', aangevuld met voorwaarden die afkomstig zijn uit het in ontwerp zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2'. Per voorwaarde wordt aangegeven die hieraan voldaan wordt in het plan.

a. het betreft de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Het gaat hier om een cultuurhistorisch gebouw dat zowel voor- als zij aanzicht behoudt, exact in dezelfde staat als het huidige gebouw nu is. Er zullen een aantal gevelopeningen worden vervangen, wel met behoud van de stijl en cultuurhistorisch waarde. Welstand- en de monumentencommissie heeft hiermee ingestemd.

b. de inhoud van het betrokken pand bedraagt meer dan 750 m³ bedraagt en na splitsing hebben de woningen een minimale inhoudsmaat heeft van 350 m³

De huidige woning plus achterhuis heeft nu een inhoud van ca 1631 m³. Dit zal gesplitst gaan in 2 wooneenheden van ieder ca 816 m³.

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

Er zijn bijgebouwen aanwezig, echter niet in de vorm van bedrijfsgebouwen. Deze bijgebouwen/ berging/ garage zijn van de zelfde bouw en cultuurhistorische waarde als het bestaande woonhuis. Deze zullen dezelfde staat behouden en zullen niet gaan functioneren als bedrijfsgebouw, maar als berging/garage. Er zullen aan deze bijgebouwen alleen opknapwerkzaamheden verricht gaan worden aan de binnenzijden, zodat hier ook de cultuurhistorische waarde behouden blijft. Verder zijn er nog 2 houten schuurtjes aanwezig die staan voor opslag (tuingereedschap) en dienen dus ook niet als zijnde bedrijfsgebouwen.

d. de bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot

De bebouwde oppervlakte blijft exact hetzelfde. Alles wordt binnen de bestaande muren gerealiseerd.

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

Voor het gehele perceel, ook na splitsing, zullen de agrarische cultuurhistorische waarden behouden blijven, voor het aanzicht zal er geen of nauwelijks verandering plaatsvinden

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

De huidige functie wonen blijft gehandhaafd. Er is in die zin geen aantasting van aanwezige functies en waarden in de directe omgeving.

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

Hier wordt in het plan aan voldaan.

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

Er wordt niet gesloopt. Dus deze voorwaarde is niet van toepassing.

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

Zowel de functie als de bouwmassa verandert niet. Derhalve zullen deze belangen niet evenredig worden geschaad

- j. bij een aanpassing van het erf wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en dat er pas gebouwd nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd**

In bijlage B is de landschappelijke inpassing opgenomen.

- k. het wijzigingsplan is milieutechnisch aanvaardbaar;**

In bijlage C is een milieuparagraaf opgenomen. Econsultancy heeft de relevante milieuaspecten beschouwd. Vanuit de aspecten bodem, water, archeologie, ecologie, geluid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geurhinder en externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft geluidhinder en ecologie zijn fysieke onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksrapporten zijn als bijlage D, E en F opgenomen. De Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (ODZOB) heeft de milieuaspecten beoordeeld en akkoord bevonden (bijlage H en I). Daarnaast heeft de ODZOB een Aeriusberekening (bijlage G) uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen belemmeringen ontstaan op het aspect stikstofdepositie.

- l. het wijzigingsplan is economisch uitvoerbaar;**

In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan

- m. het wijzigingsplan is stedenbouwkundig inpasbaar**

De uiterlijke verschijningsvorm wordt niet gewijzigd. Sterker nog, het pand wordt opgeknapt wat een versterking betekent van de cultuurhistorische waarde van het complex. Daarnaast vindt er een herinrichting plaats van de percelen met volop ruimte voor groen en natuur. Dit betekent niet alleen dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is, maar dat dit plan een verrijking betekent voor de omgeving.

5 Haalbaarheid

Een plan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen is een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van twee woningen en de bestemmingswijziging van het plangebied. In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal vooroverleg plaatsvinden met de betrokken instanties zoals het Waterschap. Ook zal er inspraak worden geboden op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Het ontwerpwijzigingsplan 'Bergeijksedijk 26' heeft voor een periode van zes weken, van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024, ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. De nota zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor splitsing van de woning komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst zullen tevens afspraken worden gemaakt met betrekking tot eventuele planschade op grond van artikel 6.1 lid 1 sub 2 Wro. De kosten voor de ambtelijke ondersteuning worden verhaald op de initiatiefnemer, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Op basis van het vorenstaande kan gesteld worden dat de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan ontbreekt. De apparaatskosten zijn anderszins verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst.

6 Conclusie

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan is het plan toegelicht. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Bergeijksedijk 26 de bestaande woonboerderij te splitsen tot 2 wooneenheden en de percelen landschappelijk in passen.

In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidsdocumenten beschreven. Uit dit hoofdstuk blijkt dat een extra woning planologisch geen belemmeringen oplevert.

In hoofdstuk 4 zijn de voorwaarden waarvoor tot een wijziging van het bestemmingsplan kan worden overgegaan uitgebreid onderbouwd. Er zijn geen belemmeringen in dit hoofdstuk geconstateerd. Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden.

In hoofdstuk 5 is ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het wijzigingsplan 'Bergeijksedijk 26, gemeente Valkenswaard' uitvoerbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

