



VAN STEENSEL CONSULTANTS BV
consulting & projectmanagement

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het wijzigingsplan m.b.t. de
transformatie van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing naar
burgerwoning op het perceel Hoeverdijk 23, Valkenswaard.**



Bladel, 6 juni 2017.

Inhoudsopgave:

1. Inleiding
 - 1.1. Aanleiding en doel
 - 1.2. Plankarakter
 - 1.3. Leeswijzer
2. Plangebied
 - 2.1. Situering
 - 2.2. Bestaande juridische regeling
3. Planologisch kader
 - 3.1. Rijksbeleid
 - 3.2. Provinciaal beleid
 - 3.3. Regionaal beleid
 - 3.4. Gemeentelijk beleid
4. Bestaande situatie
 - 4.1. Bestaande ruimtelijke kwaliteit
 - 4.2. Bestaande functionele kwaliteit
 - 4.3. Fysieke milieu-aspecten:
 - 4.3.1. Water
 - 4.3.2. Bodem
 - 4.3.3. Flora en fauna
 - 4.3.4. Wegverkeerslawaaï
 - 4.3.5. Luchtkwaliteit
 - 4.3.6. Milieuhygiënische aspecten bedrijven
 - 4.3.7. Externe veiligheid
 - 4.3.8. Kabels en leidingen
 - 4.3.9. MER beoordeling
 - 4.4. Historische kwaliteit
 - 4.4.1. Archeologie
 - 4.4.2. Cultuurhistorie
 - 4.4.3. Monumenten

5. Planbeschrijving
 - 5.1. Ruimtelijke structuur
 - 5.2. Functionele structuur
6. Planbeschrijving
 - 6.1. Stedenbouwkundig plan / stedenbouwkundige inpassing
 - 6.2. Beeldkwaliteit
 - 6.3. Volkshuisvesting
7. Uitvoeringsaspecten
 - 7.1. Handhaving
 - 7.2. Economische uitvoerbaarheid
8. Juridische regeling
 - 8.1. Algemeen
 - 8.2. Artikelsgewijze toelichting
 - 8.2.1. Inleidende regels
 - 8.2.2. Bestemmingen
 - 8.2.3. Algemene regels
 - 8.2.4. Overgangs- en slotregels
9. Overleg en inspraak
 - 9.1. Overleg
 - 9.2. Inspraak
 - 9.3. Ambtshalve aanpassing

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek: Rapport Verkennend Bodemonderzoek Hoeverdijk 23 te Borkel en Schaft d.d. 18 november 2016 van Lankelma Geotechniek Zuid BV
2. Geuronderzoek: Inventarisatie geurbelasting Hoeverdijk 23 te Valkenswaard d.d. 27 oktober 2016 van Jonkers Advies, Adviseurs in Omgevingsrecht.

1. Inleiding:

1.1 Aanleiding en doel:

Aan het adres Hoeverdijk 23 te Valkenswaard was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels gestaakt en de huidige eigenaar wenst het pand om te zetten naar een burgerwoning, zoals dat in het vigerend bestemmingsplan via een daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor B&W ook mogelijk wordt gemaakt. De voorliggende notitie beoogt te onderbouwen waarom dit ruimtelijk en functioneel passend is.



1.2 Plankwaliteit:

Het voorliggend plan betreft een wijzigingsplan dat krachtens artikel 41.1 van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied mogelijk is. Het plan zal later inhoudelijk worden meegenomen bij de algemene herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, maar aangezien dit nog even op zich laat wachten, wordt gekozen voor gebruikmaking van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid.

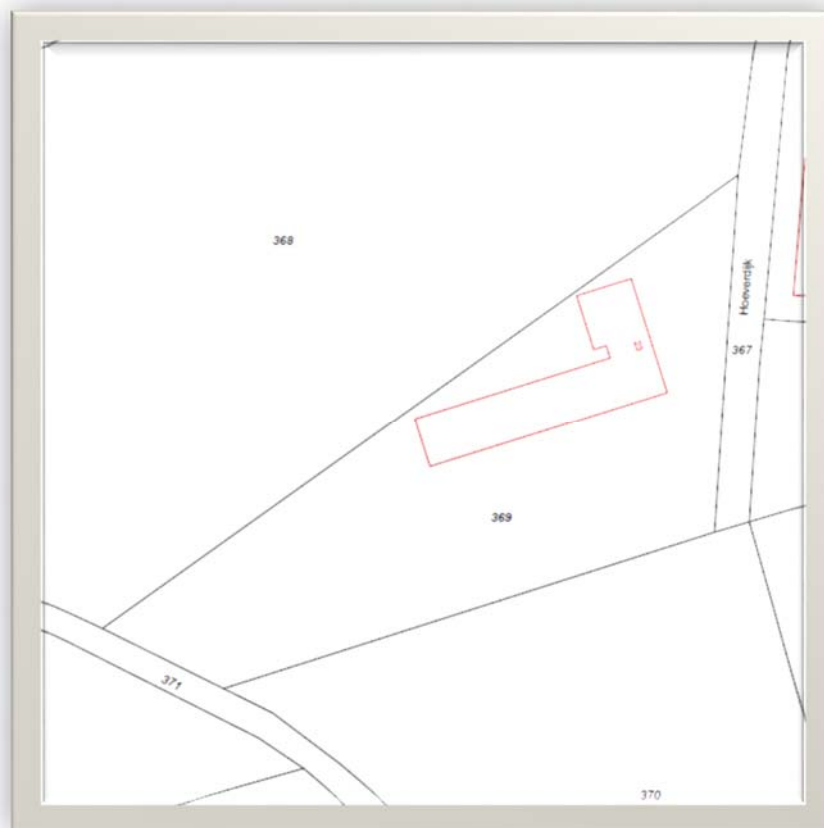
1.3 Leeswijzer:

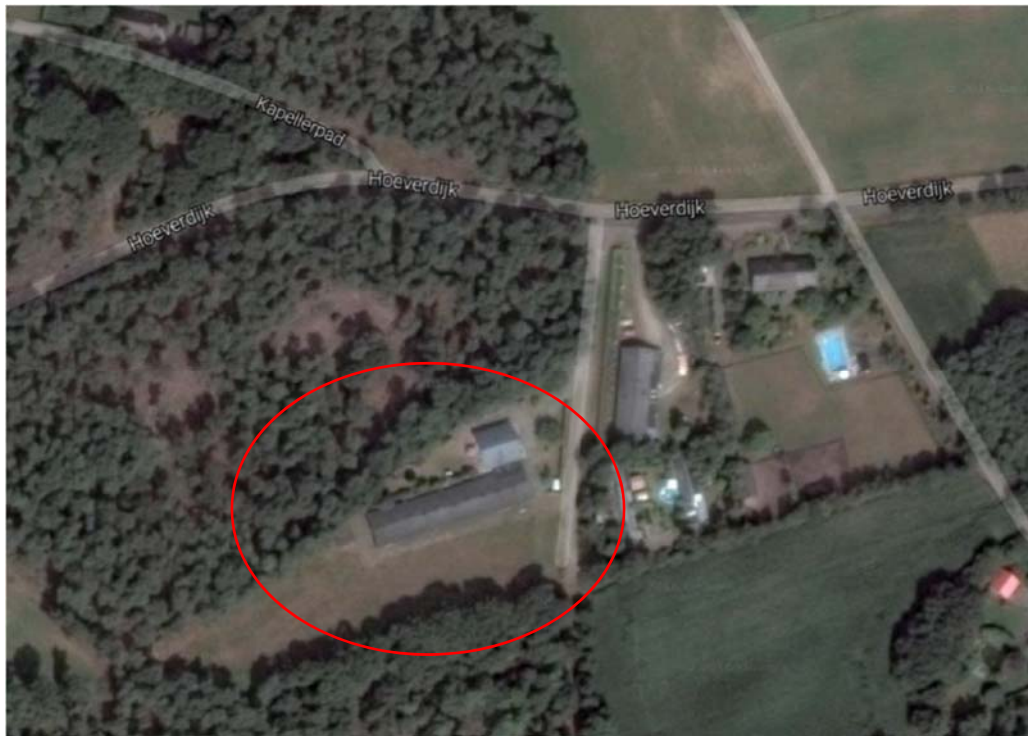
In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven, in hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders van hogere overheden (rijk, provincie en regio) alsmede van de gemeente Valkenswaard en in hoofdstuk 4 de bestaande ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische situatie onderzocht en beschreven. De hoofdstukken 5 en 6 gaan in op de nieuwe ruimtelijke en functionele situatie. Hoofdstuk 8 gaat in de juridische regeling van het plan en de daarbij behorende regels en verbeelding.

2. Plangebied

2.1 Situering

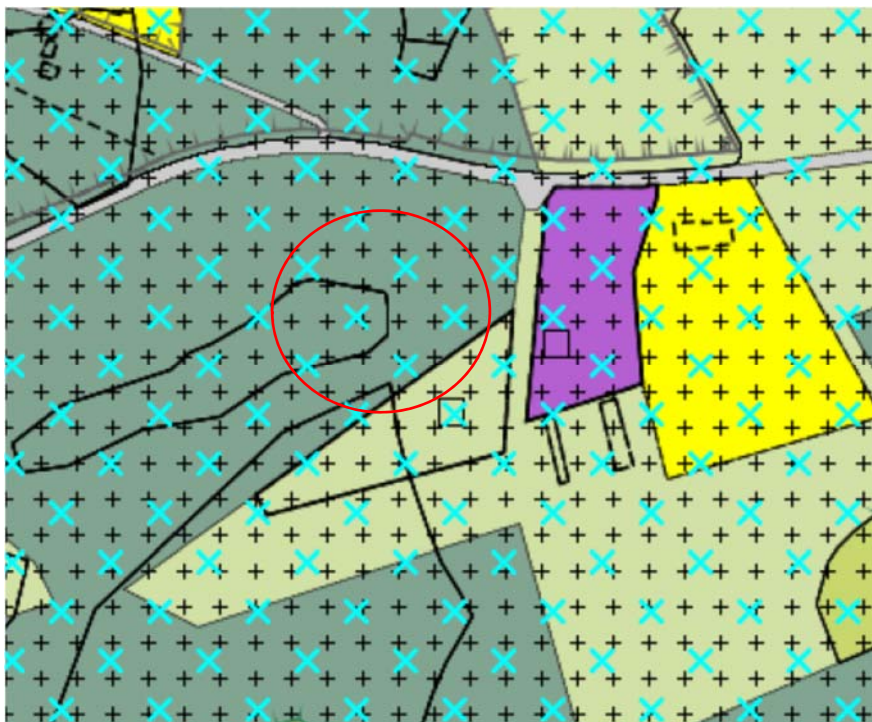
Het perceel waarop de voorliggende notitie betrekking heeft ligt aan de Hoeverdijk 23 te Valkenswaard en is kadastraal bekend als gemeente Borkel en Schaft, sectie E, nr. 369 en heeft een oppervlakte van 7050 m².





2.2 Bestaande juridische regeling

Kijken we naar het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Valkenswaard dan zien we dat het perceel bestemd is tot Agrarisch Gebied met waarden:



In de bij deze bestemming behorende regels is de navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

41.1 Ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk;
- b. het nieuwe bestemmingsvlak wordt beperkt tot een maximum van 1.000 m²;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de nieuwe woning dient milieutechnisch inpasbaar te zijn;
- e. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Toetsing van het voornemen aan deze regels levert de volgende conclusies op:

Ad a: zoals reeds gesteld maakt de beperkte en onregelmatige vormgeving van het perceel dat dit niet doelmatig is voor een continuering van de agrarische bedrijfsbestemming;

Ad b: het nieuwe bestemmingsvlak wordt in de verbeelding beperkt tot een maximum van 1000 m², de overige perceelsgedeelten behouden hun agrarische bestemming, echter zonder bebouwingsmogelijkheden;

Ad c: de overtollige bebouwing wordt gesloopt met gebruikmaking van de reeds door de gemeente verleende sloopvergunning. Zie ook par. 5.1

Ad d en e: Zie hiervoor de als bijlage opgenomen Rapport Inventarisatie Geurhinder d.d. 27 oktober 2016 van Jonkers Advies.

Samenvattend kan worden gesteld dat met het voorliggend plan aan alle eisen van art 41.1 wordt voldaan.

3. Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

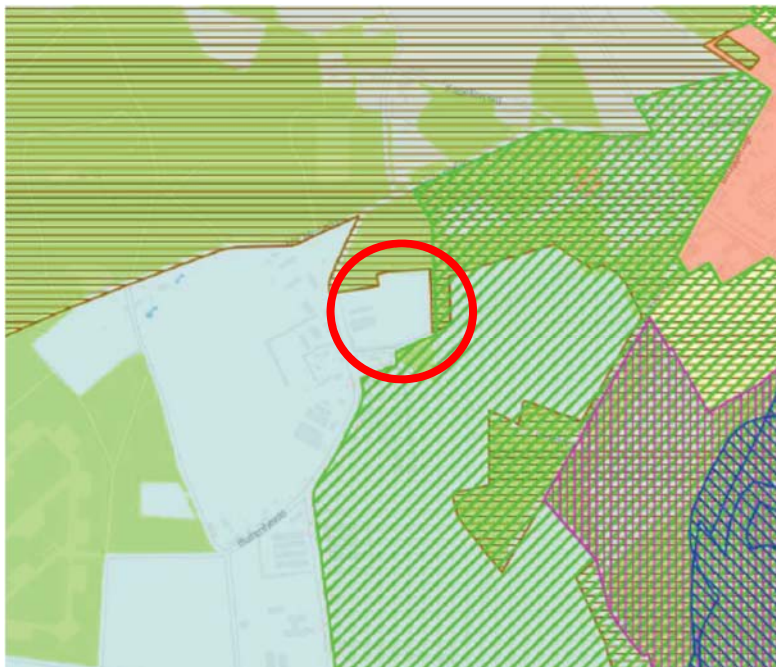
Het voorliggend plan levert echter geen conflict op met relevantie voor het rijk.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft haar ruimtelijk beleid vertaald in de Verordening Ruimte 2014. In de bij deze Verordening behorende kaart is het onderwerpelijke gebied aangeduid als: Groen Blauwe mantel. Het is net gelegen buiten de ecologische verbindingszone.

De betekenis daarvan voor het voorliggende plan is te vinden in artikel 6.5:

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.



Het voorliggend plan voldoet aan voornoemde eisen aangezien er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats vindt en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zie par. 5.1

Daarnaast is de regeling uit artikel 3.2 van belang:

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

Deze regeling heeft doorwerking gevonden in de Structuurvisie Valkenswaard Deel B.

Op basis van deze regeling dient 20% van de waardetoeename die het gevolg is van de voorgenomen planwijziging te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse.

Gelet op het feit dat er geen waardetoeename wordt gecreëerd – alleen de woning verschiet van functie maar blijft als woning in gebruik - alsmede het feit dat overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (kwaliteitsverbetering) , wordt er in deze ruimtelijke onderbouwing van uit gegaan dat het voornemen niet in conflict komt met dit vereiste uit de Verordening Ruimte 2014.

Daarmee kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met heersend provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

Het regionaal ruimtelijk beleid is doorgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie en – bestemmingsplannen, waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen.

3.4 Gemeentelijk beleid

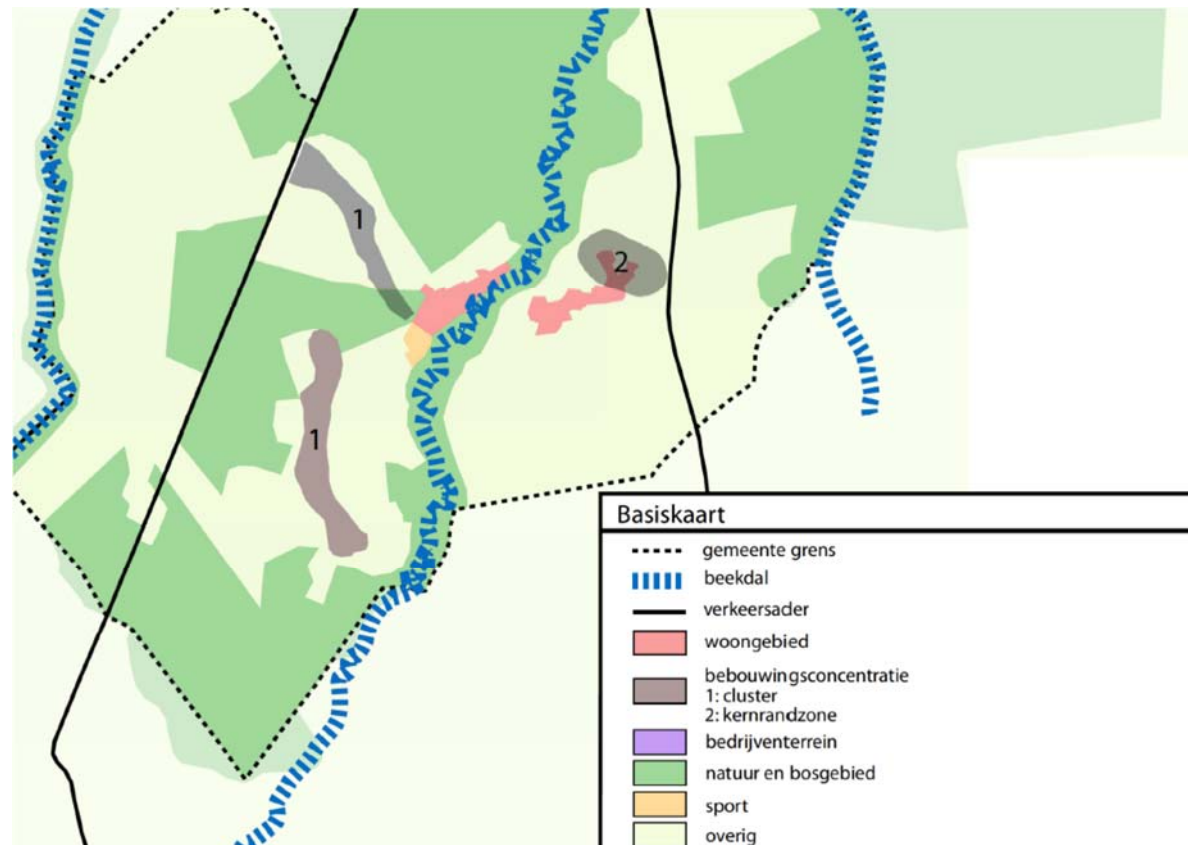
De gemeente Valkenswaard heeft haar ruimtelijk relevant beleid vastgelegd in de Structuurvisie van 2 juli 2012, alsmede in de voor dit gebied vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2009.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is de planlocatie bestemd tot Agrarisch Gebied met Waarden. De gemeente is voornemens te komen tot een integrale herziening van dit bestemmingsplan. Van de koers die de gemeente in dit nieuwe plan aanhoudt is nog niets bekend.

De Structuurvisie 2012 geeft echter al wel aanknopingspunten.

Zo kunnen we constateren dat het projectperceel gelegen is in of op de grens (gelet op de schaal is dit moeilijk met zekerheid te stellen) van een bebouwingsconcentratie: 1. cluster.

Deze aanduiding geeft ruimte voor de voorgestane ontwikkeling.



De gemeente heeft voorts haar landschapsbeleid vastgelegd in het Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011-2020.

Daarin is het voorliggend plangebied en directe omgeving opgenomen in de SWOT analyse 11 Omgeving Borkel en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingsvisie:

11 Omgeving Borkel

Doelstelling

Behoud van het waardevolle karakter van het kleinschalige dorp en de daaromheen liggende landschappen (beekdal, akkers). Eventuele ontwikkelingen dienen de dorpskern (ruimtelijk en landschappelijk) te versterken en te passen binnen de maat en schaal van de verschillende cultuurlandschappen. De betekenis van Borkel als recreatieve ingang voor de Malpie versterken.

Streefbeeld

Het gebied bestaat uit een dorp met daaromheen een aantal kleinschalige en herkenbare gehuchten en buurtschappen (Achterste en Voorste Brug, De Kapel, De Straot, Hoek, Hoeve, Heuvel en Klein Borkel). Ze zijn onderling verbonden door beplante wegen. Deze bebouwingsclusters liggen in een door bos omsloten open agrarisch gebied, waarvan een groot deel bestaat uit oude akkercomplexen. Van Achterste Brug is er een fietsverbinding over de Dommel België in.

Maatregelen fysiek

- Behoud en herstel van de (eiken)lanen langs wegen waaronder: Kapelweg, Hoeverdijk, Bruggerdijk, Achterste Brug.
- Het versterken van de geleidelijke en groen/rood gemêleerde overgang dorp - buitengebied door het stimuleren van de aanleg van erfbeplantingen.
- Het verdichten van de open percelen tussen Kapellerweg, Kortepad en Dorpsstraat met houtwallen en het extensiveren van de agrarische perceeltjes daartussen om zo een verbinding te maken tussen de bossen bij Hoeve (omgeving MOB-complex) en de bossen rond de Malpie.
- Realiseren verbinding voor fietsers vanaf Achterste Brug, via een nieuwe brug (schoor) over de Dommel (waar er vroeger een heeft gelegen) België in.

Maatregelen beleid

De buurtschappen rond Borkel zijn belangrijk voor de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast zijn het aantrekkelijke woonmilieus. Tegelijkertijd verdwijnen de agrarische bedrijven uit de buurtschappen wat tot leegstand en verrommeling kan leiden. Behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zijn dus belangrijk. Dat vraagt om een visie op de buurtschappen.

De open akkers tussen de buurtschappen zijn kenmerkend voor het akkerdorpenlandschap. Deze openheid dient behouden te blijven.

In Borkel of omgeving is ruimte voor een "satelliet" van de recreatieve poort. In welke vorm en op welke plaats deze het best kan komen moet onderwerp zijn van nadere studie. De komst van zo'n poort dient te gebeuren samen met een lokale ondernemer en met aandacht voor de belangen van omwonenden en natuur en landschap.

Het voorliggend plan heeft geen storende relevantie voor de sterktes en zwaktes, noch voor de kansen en bedreigingen uit deze SWOT-analyse en staat niet op gespannen voet met de daaruit voortvloeiende ontwikkelingsvisie.

4. Bestaande situatie

4.1 Bestaande ruimtelijke kwaliteit

De bestaande bebouwing bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwing.



Voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is door de gemeente reeds een sloopvergunning verleend.

4.2 Bestaande functionele kwaliteit

Het voormalig agrarisch bedrijf heeft zijn agrarische functie verloren en de locatie is – mede gelet op de beperkte perceelsomvang, de ongelukkige perceelsbegrenzing en de ligging nabij de bossen – niet geschikt voor een agrarische doorontwikkeling of herbestemming.

4.3 Fysieke milieu-aspecten:

4.3.1 Water

Het voorliggend initiatief wordt volledig gerealiseerd binnen een bestaand bouwblok: het verhard oppervlak wordt verminderd.

Het plan is daarmee in overeenstemming met het principe van hydrologisch neutraal bouwen.

4.3.2 Bodem

Blijkens de bijgevoegde rapportage Verkennend Bodemonderzoek van Ingenieursbureau Lankelma van 18 november 2016 is nader onderzoek van de bodem niet nodig en zijn er uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig die aan de voorgestane ontwikkeling in de weg staan.

4.3.3 Flora en fauna

Normaliter zou er gezien de voornemens een flora en fauna quickscan noodzakelijk zijn, maar gelet op het feit dat voor de sloop van de aanwezige bebouwing door de gemeente reeds een sloopvergunning is verleend en deze werkzaamheden inmiddels grotendeels zijn uitgevoerd, wordt het uitvoeren van een dergelijk onderzoek niet opportuun geacht.

4.3.4 Wegverkeerslawaai

De planlocatie is gelegen in de zone van de volgende gezoneerde wegen:

- Bruggerdijk, Hoeverdijk, Kapellerpad.

Voor deze wegen is de snelheid > 30 km/u.

Een toets aan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is daarmee aan de orde.

De etmaal intensiteiten op deze wegen zijn echter zodanig laag (respectievelijk 570, 40 en 15 mvt/etm) en de afstand zodanig (respectievelijk 200, 90 en 140 m) dat de geluidbelasting ter hoogte van de planlocatie lager is dan 48 dB. Uit een indicatieve berekening met de gegevens uit de Regionale verkeersmilieukaart voor de situatie 2027 blijkt dan ook dat de geluidbelasting op de gevel ten hoogste 41 dB is zonder aftrek als bedoeld in artikel 110g van de Wgh.

Indien de geluidbelasting van het wegverkeer lager is dan 48 dB (de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wgh) is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en wordt tevens voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. Het onderdeel geluid is daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3.5 Luchtkwaliteit

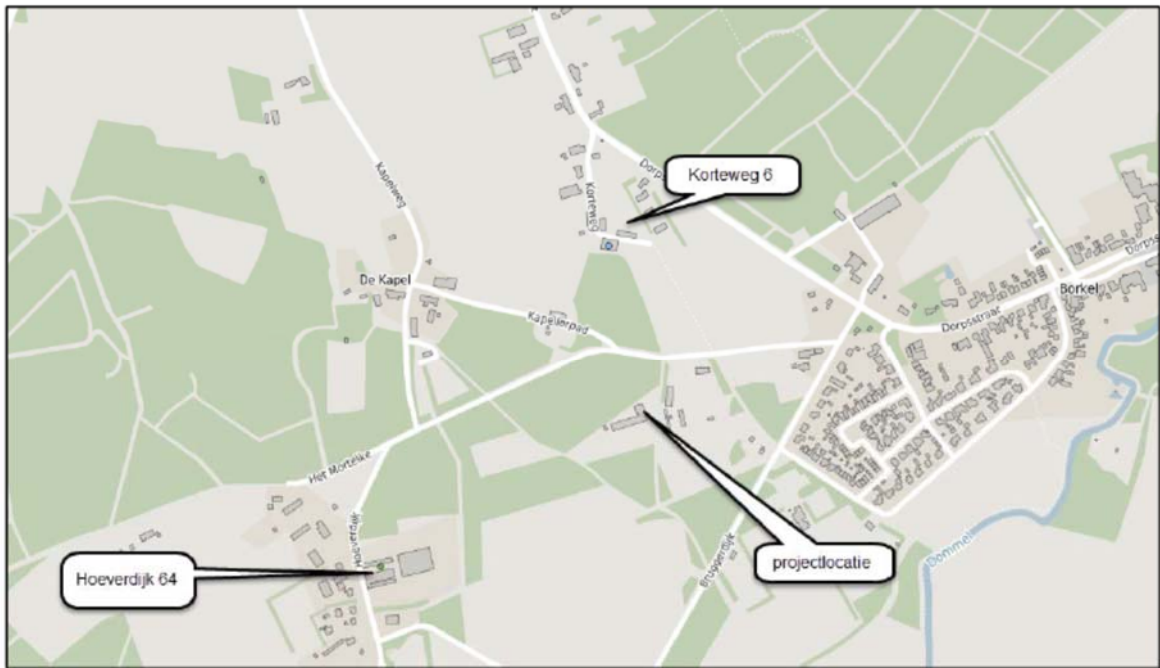
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt tegenwoordig gevormd door de Wet Luchtkwaliteit (hierna Wlk). In het Besluit en de Regeling "niet in betekenende mate" is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst (<1500 nieuwe woningen bij een ontsluitingsweg, < 3000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen).

Het voorliggend initiatief betreft de realisering van geen nieuwe woningen. Daardoor draagt het niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3.6 Milieuhygiënische aspecten bedrijven

De voorgenomen transformatie van agrarisch naar wonen is echter alleen mogelijk indien een volwaardige woon- en leefmilieu ontstaat en geen onevenredige schade wordt toegebracht aan omringende agrarische bedrijven.

Dit aspect is nader onderzocht door Jonkers Advies. Dit bureau heeft eerst de omliggende relevante veehouderijen in kaart gebracht.



Figuur 2 ligging relevante veehouderijen t.o.v. projectlocatie

Vervolgens zijn deze bedrijven onderzocht qua dierbezetting, emissiepunten en aan te houden afstanden. Conclusie is dat:

De omliggende agrarische bedrijven voor wat betreft de voorgrondbelasting ten aanzien van geur geen enkele belemmering opleveren voor de realisering van het voorliggend planinitiatief. Omgekeerd wordt tevens geconcludeerd dat de realisering van het voorliggend planinitiatief op zijn beurt geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling van nabij gelegen bedrijven.

Overigens wordt ook opgemerkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie, naar redelijkerwijze mag worden aangenomen, zodanig is dat deze evenmin een belemmering oplevert.

4.3.7 Externe veiligheid

Er bevinden zich in de omgeving van de projectlocatie geen risicobronnen die een nader onderzoek naar de externe veiligheid noodzakelijk maken. De Risicokaart Brabant laat zien dat het dichtstbijzijnde object een propaantank aan de Hoeverdijk 76 betreft met een cirkel vanwege plaatsgebonden risico van 35 m. Onderhavig initiatief aan de Hoeverdijk 23 bevindt zich op meer dan 650 m buiten deze cirkel.

4.3.8 Kabels en leidingen

Er bevinden zich binnen het plangebied geen kabels en leidingen.

4.3.9 MER beoordeling

Gelet op de beperkte impact en omvang van het voorliggend plan is er geen sprake van MER-plichtigheid.

4.4 Historische kwaliteit

4.4.1 Archeologie

Conform het gemeentelijke archeologiebeleid en de Monumentenwet 1988 dient bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige

archeologische waarden. Daartoe moet feitelijk archeologisch onderzoek plaatsvinden totdat in voldoende mate is vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn. De planlocatie is voor een groot deel gelegen in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Voor deze waarde geldt dat wanneer de bodemingreep groter is dan 500 m² en dieper gaat dan 30 cm –MV een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van dit archeologisch vooronderzoek kan de gemeente een weloverwogen besluit nemen over het vast te stellen bestemmingsplan én of daaraan nadere voorschriften met betrekking tot archeologie dienen te worden verbonden (zoals een dubbelbestemming met beschermende regels, het verrichten van verder gravend archeologisch onderzoek of aanpassing van het bouwplan).

Zoals eerder gemeld is zijn de sloopwerkzaamheden reeds grotendeels uitgevoerd met gebruikmaking van de daarvoor door de gemeente verleende sloopvergunning. De bestaande woning blijft gehandhaafd. Slechts voor de bouw van de nieuwe aan- en bijgebouwen vindt een bodemingreep plaats: deze is echter geringer dan 500 m² zodat geen nader archeologisch onderzoek is vereist.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het voorliggend perceel heeft geen specifieke cultuurhistorische betekenis die door uitvoering van het voorliggend plan wordt beïnvloed.

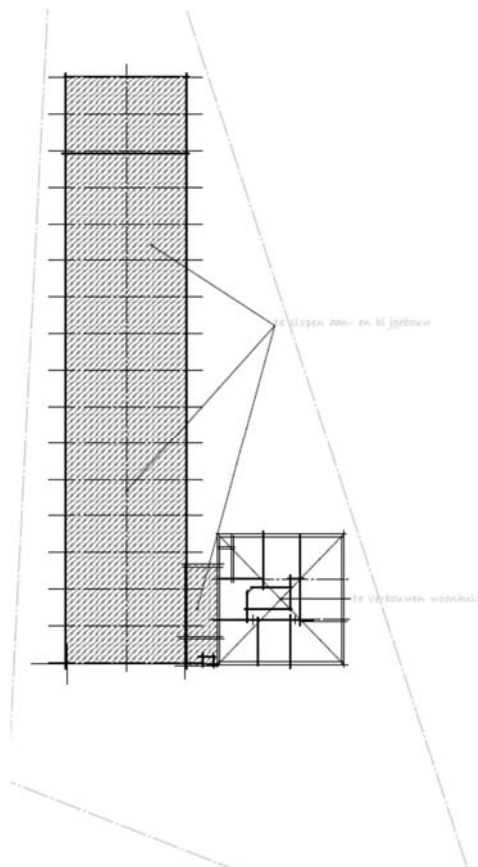
4.4.3 Monumenten

Het pand Hoeverdijk 23 is geen geregistreerd monument en heeft ook anderszins geen monumentale waarden.

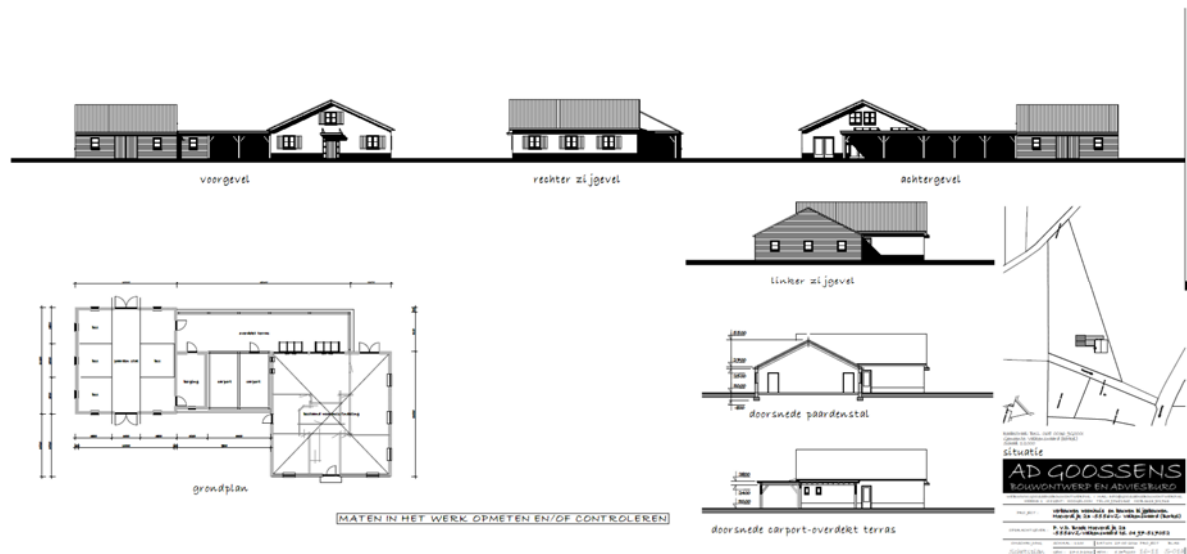
5. Planbeschrijving

5.1 Ruimtelijke structuur

Het plan voorziet in de sloop van in totaal 737 m² vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.



Daarvoor in de plaats komen bij de woning behorende aan- en bijgebouwen met een totaal oppervlak van 253 m². Dat is beduidend minder dan de 450 m² die mogelijk zouden zijn op basis van te slopen oppervlakte bedrijfsgebouwen.

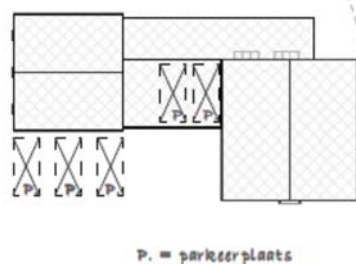


5.2 Functionele structuur

De agrarische bedrijfswoning wordt een burgerwoning, de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bij de burgerwoning behorende aan- en bijgebouwen worden gebouwd. De voormalige agrarische functie wordt daarmee vervangen door een burgerwoonfunctie met bijbehorende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.3 Verkeer en parkeren

De parkeernormen in Valkenswaard zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW. Uitgaande van de nota 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie 317) geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied bij een niet-stedelijke kern een richtcijfer van maximaal 2.8 parkeerplaatsen per woning. Zoals onderstaande tekening aangeeft zullen op eigen terrein 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hetgeen voor de beoogde functie van 1 burgerwoning meer dan voldoende is.



6. Planbeschrijving

6.1 Stedenbouwkundig plan / stedenbouwkundige inpassing

De omzetting van een voormalige agrarische functie naar een burgerwoonfunctie past binnen de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden.

6.2 Beeldkwaliteit

Het door Ad Goossens Bouwontwerp gemaakte plan is positief beoordeeld door de Welstandscommissie en voldoet daarmee aan de beoogde beeldkwaliteit.

6.3 Volkshuisvesting

Aangezien de bestaande woning alleen functioneel wordt vervangen door een burgerwoning, is dit niet relevant voor het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

7. Uitvoeringsaspecten

7.1 Handhaving

Het voorliggend plan heeft geen relevantie voor het gemeentelijk handhavingsbeleid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Er hoeven in het openbaar domein geen voorzieningen te worden getroffen om het plan te kunnen realiseren. De locatie is gunstig gelegen aan een bestaande centrumontsluitingsweg en de afstand tot het centrumgebied met al haar voorzieningen, is zeer beperkt.

Het voorliggend plan wordt geheel gerealiseerd door de initiatiefnemer, het brengt voor de gemeente geen kosten mee en is daarmee economisch uitvoerbaar.

8. Juridische aspecten

8.1 Het juridische plan

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Valkenswaard.

Op onderhavig wijzigingsplan zijn de regels van toepassing van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard (identificatienummer NL.IMRO.0858.BPbuitengebied-OH01), zoals gewijzigd vastgesteld op 27 juni 2013.

Het bestemmingsplan Buitengebied sluit aan op de systematiek van de gemeente Valkenswaard en onderhavig wijzigingsplan, met de van-toepassing-verklaring, ook.

Voor het wijzigingsplan is aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplan: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De planopzet is gericht op een agrarische bestemming zonder bebouwing en een woonbestemming, waar bouwmogelijkheden aanwezig zijn voor een woning met aan- en bijgebouwen en de bijbehorende buitenruimte en naderhand op beheer en instandhouding van de ontstane situatie.

Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de, binnen het onderhavige bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingen.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkelbestemmingen voor:

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- extensieve dagrecreatie;
- kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen;

met daarbijbehorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming is één vrijstaande woning toegestaan met een inhoud van 600 m³. Deze inhoudsmaat kan na afwijking met een omgevingsvergunning verruimd worden tot 750 m³. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5.5 m en de bouwhoogte niet meer dan 10 m.

Aan- en bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 100 m², maar Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning hiervan afwijken ten behoeve van de herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

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

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende

- groenvoorzieningen;
- (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

Naast de enkelbestemmingen 'wonen' en 'agrarisch met waarden' zijn er de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' van toepassing ter bescherming van archeologische waarden en de dubbelbestemming 'Waarde – Hydrologie' voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

9. Overleg en inspraak

9.1 Overleg

Het voorontwerp is toegestuurd naar diverse instanties. Waterschap De Dommel heeft op 26 april 2017 aangegeven dat ze in kunnen stemmen met het ontwerp wijzigingsplan. De Provincie Noord heeft een zienswijze ingediend.

Hieronder wordt de zienswijze besproken en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Tevens is (onderstreept) beschreven of en – zo ja – hoe het ontwerp wijzigingsplan wordt gewijzigd als gevolg van de ingediende reactie.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, verzonden op 26 april 2017.

1. Bij de aanmelding is geen inventarisatieformulier toegevoegd.

De gemeente biedt haar excuses aan. Blijkbaar is dit niet goed gegaan bij het aanmelden van het plan Hoeverdijk 23.

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp wijzigingsplan aan te passen.

2. In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er op wijzen dat de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen, met name de sloop (zie ook artikel 6.7 lid 5 van de Verordening) planologisch-juridisch dient te worden zeker gesteld.

Voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is door de gemeente reeds een sloopvergunning verleend. Bovendien is ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen bouwblok meer aanwezig, zodat hier geen bebouwing meer kan worden opgericht. Om te borgen dat de sloop ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is het volgende artikel toegevoegd:

Toevoeging in artikel 22.4.3

Aan artikel 22.4.3 wordt het navolgende sublid onder 22.4.3 sub c toegevoegd:

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden indien niet aan de kwaliteitsverbeterende maatregel is voldaan en dus de voormalige overtollige agrarische bedrijfsbebouwing niet is gesloopt.

Overigens zou ons inziens het niet per definitie noodzakelijk zijn om dit in het bestemmingsplan vast te leggen. In artikel 6.7 lid 5 is opgenomen dat is verzekerd dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt. In dit artikel staat niet hoe dit geborgd moet zijn. Ons inziens zou bijvoorbeeld alleen een anterieure overeenkomst ook voldoende zijn.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding het ontwerp wijzigingsplan aan te passen. Aan artikel 22.4.3 wordt het navolgende sublid onder 22.4.3 sub c toegevoegd: Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden indien niet aan de kwaliteitsverbeterende maatregel is voldaan en dus de voormalige overtollige agrarische bedrijfsbebouwing niet is gesloopt.

9.2 Inspraak

Het ontwerp wijzigingsplan 'Hoeverdijk 23' heeft gedurende een periode van zes weken, van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017, ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Valkenswaard's Weekblad.

Gedurende de ter-inzageleggingstermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

9.3 Ambtshalve wijziging

Bij de vaststelling hebben de volgende ambtshalve planaanpassingen plaatsgevonden:

- Het aspect externe veiligheid is nader omschreven. Deze paragraaf is nader uitgewerkt met een omschrijving wat het dichtbijgelegen object is vallende onder de externe veiligheid. Hierbij is aangegeven wat de afstand en wat de zonerings is rondom deze objecten.
- Paragraaf 5.3 omtrent verkeer en parkeren is nader verduidelijkt vanuit de parkeerrichtlijnen van het CROW.
- De lay out van de regels was niet conform de gemeentelijke standaard. Het plan is hierop aangepast.