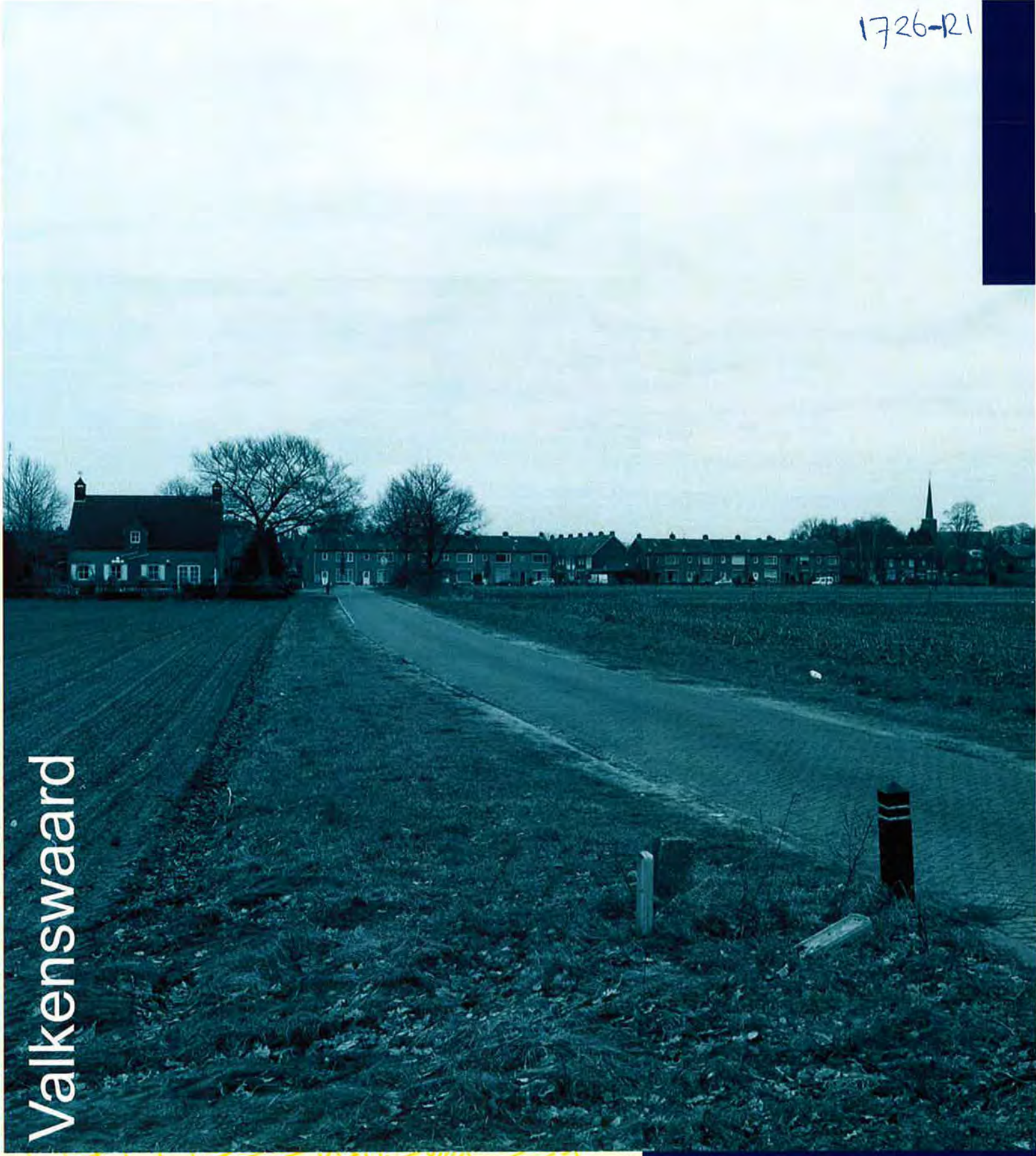
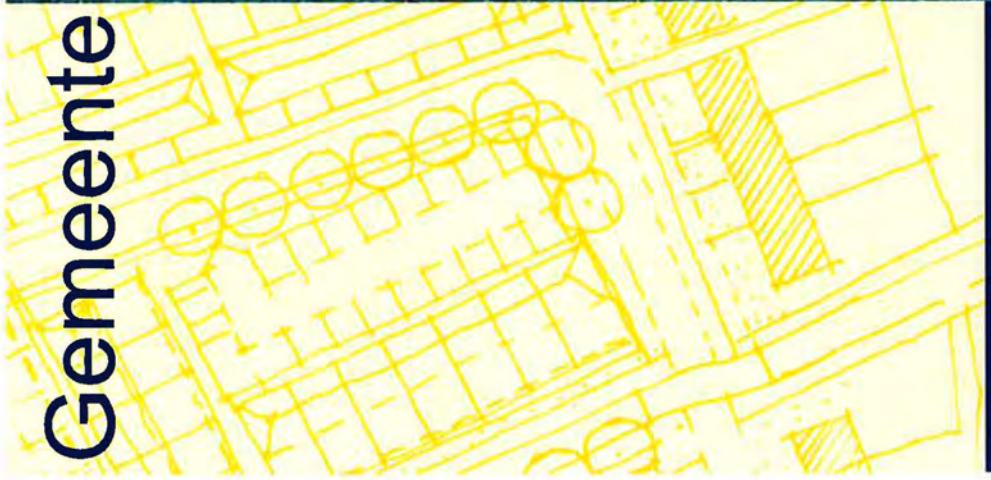
1726-121



Gemeente Valkenswaard



Gemeente Valk

Bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid

Gemeente Valkenwaard

Bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid'

Ruimte | om *in* te leven

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel
www.bro.nl

telefoon: 0411 850 400
fax: 0411 850 401
email: info@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Valkenswaard
Titel rapport:	Bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid'
Rapporttype:	Toelichting, voorschriften, plankaart
Rapportnummer:	X.211x00371.025376_1
Datum:	27 april 2007
Concept:	concept bestemmingsplan - april 2006
Voorontwerp:	voorontwerp bestemmingsplan - juli 2006
Ontwerp:	ontwerp bestemmingsplan - november 2006
Vaststelling:	vastgesteld bestemmingsplan - 26 april 2007
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Chris Sandkuijl (gemeente Valkenswaard) Mevr. Marjo Yücesan-van Drunen (gemeente Valkenswaard) Mevr. Carla Vossen (gemeente Valkenswaard)
Projectteam BRO:	Dhr. mr. Hans van Zitteren (projectleider) Mevr. mr. Hester Dijkman Mevr. mr. Chantal Zegers Dhr. ing. Luke Vredeveld Dhr. drs.Jochem Rietbergen Dhr. ir. Luuk Vranken Dhr. Pascal Hendriks Dhr. Frank Habraken Dhr. drs. Rob van Dijk Dhr. ir. John Stohr Dhr. Ronald van Delft
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Valkenswaard-Zuid, woongebied, intermediair gebied, bedrijventerrein, natuur, dommeldal, bijzondere bebouwingsobjecten
Beknopte inhoud:	Betreft de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van het projectgebied 'Valkenswaard-Zuid'

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INTRODUCTIE	**5**
1.1 Doel van het bestemmingsplan	5
1.2 De maatschappelijke aanleiding	5
1.3 De locatiekeuze	6
1.4 Voorafgaande beleidsvorming	7
1.5 Leeswijzer	9
2. ONDERBOUWING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	**11**
2.1 Maatschappelijke ruimtevraag	11
2.1.1 Wonen	11
2.1.2 Werken	13
2.1.3 Verkeer	16
2.1.4 Bijzondere functies	16
2.2 Motivering van de locatiekeuze	17
2.3 Voortoets in kader van Habitattoets	20
2.4 Compensatie natuur- en landschapswaarden	20
2.4.1 Compensatie vanuit provinciaal beleid	22
2.4.2 Rood-met-groen benadering	25
2.4.3 Compensatie vanuit de natuurbeschermingswet	26
2.4.4 Compensatie vanuit de flora en faunawet	26
2.4.5 Samenvatting compenserende en mitigerende maatregelen	30

DEEL A - PLANOPZET

3. HUIDIGE SITUATIE	**33**
3.1 Begrenzing en ligging plangebied	33
3.2 Geldende (bestemmings)regelingen	33
3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur	35
3.4 Verkeersstructuur	41
3.5 Landschappelijke structuur	44
3.6 Functionele structuur	45
3.7 Voorzieningen buiten plangebied	46
4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET	**47**
4.1 Inleiding	47
4.2 Dommelzone	47
4.3 Lage Heideweg	55
4.4 Woongebieden	57
4.5 Bedrijventerrein	59

4.6 Landgoed 61
4.7 Gebied Intermediair-II 61
4.7.1 Sportvoorzieningen 62
4.7.2 Bloemencorsoterrein 62
4.7.3 Woonwagenlocatie 62
4.8 Langzaamverkeerroute 64
4.9 Hotel/congrescentrum 65

5. JURIDISCHE PLANOPZET 67
5.1 Bestemmingsmethodiek 67
5.2 Bijzondere aspecten - regeling 70
5.3 Toelichting bestemmingsregeling 75
5.3.1 Inleiding 75
5.3.2 Indeling van de voorschriften 78
5.3.4 Bestemmingsomschrijvingen 80

DEEL B - VERANTWOORDING

6. BELEIDSKADER 87
6.1 Europees en nationaal kader 87
6.2 Provinciaal en regionaal beleid 92
6.3 Gemeentelijk beleid 103

7. RANDVOORWAARDEN 115
7.1 Inleiding 115
7.2 MER - SMB 115
7.3 Bedrijven en milieuzonering 117
7.4 Geluid 121
7.5 Luchtkwaliteit 127
7.6 Geur 135
7.7 Bodem 137
7.7.1 Bodemopbouw 137
7.7.2 Geomorfologie 138
7.7.3 Bodemkwaliteit 139
7.7.4 Bodem plangebied Valkenswaard-Zuid 141
7.8 Grondwater 143
7.8.1 Grondwaterstanden 143
7.8.2 Grondwaterstromen 143
7.8.3 Kwel en infiltratie 145
7.8.4 Grondwaterwinning 145
7.9 Oppervlaktewater 146
7.9.1 Stroomgebieden en waterlopen 146
7.9.2 Oppervlaktewaterkwaliteit 146

7.9.3 Waterberging 147
7.9.4 Vispassage 151
7.10 Waterhuishouding Valkenswaard-Zuid 151
7.10.1 Grondwater 151
7.10.2 Oppervlaktewater 154
7.10.3 Waterhuishouding concreet voor valkenswaard-Zuid 157
7.11 Flora en Fauna 158
7.12 Externe veiligheid 169
7.13 Cultuurhistorie en archeologie 179
7.14 Duurzaamheid 189
7.15 Verkeer 192

8. UITVOERINGSASPECTEN 193
8.1 Economische uitvoerbaarheid 193
8.2 Handhaving 195

9. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG 197
9.1 Inleiding 197
9.2 Inspraak 197
9.3 Overleg ex artikel 10 BRO 198
9.4 Vaststellingsprocedure 202

BIJLAGEN
Bijlage 1. Eindverslag inspraak
Bijlage 2. Habitattoets
Bijlage 3. Natuuronderzoeken
Bijlage 4. Effectbeschrijving beschermde flora en fauna Valkenswaard-Zuidwest
Bijlage 5. Natuurcompensatieplan
Bijlage 6. Gegevens akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 7. Gegevens Luchtkwaliteittoets
Bijlage 8. Gegevens bodemkwaliteit

1. INTRODUCTIE

1.1 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch instrument om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op de aangewezen locatie mogelijk te maken. De gewenste ontwikkelingen komen voort uit een aantal maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, verkeer en een aantal bijzondere functies, die leiden tot concrete ruimtevragen. De keuze voor de locatie is gebaseerd op een analyse van de ruimtelijke mogelijkheden, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteiten van Valkenswaard en de waarden van natuur en landschap.

1.2 De maatschappelijke aanleiding

Vanuit de autonome ontwikkeling van de bevolking en economie van Valkenswaard en de beleidsmatig door rijk, provincie en Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) geformuleerde positie van de gemeente in de stedelijke regio Eindhoven en daaruit vloeiende taakstellingen accommodeert dit bestemmingsplan de ruimtebehoefte voor de volgende maatschappelijke ontwikkelingen:

- Wonen
- Werken
- Verkeer
- Bijzondere functies

In de structuurvisie plus (2003) heeft de gemeente Valkenswaard de ambitie opgenomen om een complete gemeente te zijn, waarin wordt voorzien in de opvang van de lokale behoefte voor wonen, werken en voorzieningen.

Wonen
De afgelopen jaren is de spanning op de woningmarkt in de gemeente Valkenswaard toegenomen. De woningproductie ligt fors achter bij het streefprogramma[1] terwijl de gemeente vanwege haar ligging in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond een taakstelling op het gebied van woningbouw heeft waarin niet alleen voor de eigen behoefte, maar ook voor de migratie gebouwd moet worden. Ook kwalitatief sluit de woningmarkt door haar eenzijdige opbouw onvoldoende aan op de huidige bevolkingsopbouw. Naar verwachting neemt deze spanning verder toe als gevolg van de demografische ontwikkelingen. Om vanuit de maatschappelijke noodzaak te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte en om een goede invulling te geven aan regionale woningbouwafspraken, waarbij is overeengekomen dat Valkenswaard een opvangtaak voor andere kernen heeft, is de behoefte aan een gebied dat zowel aan de kwantitatieve als kwalitatieve woningbouwvraag tegemoetkomt groot.

Werken
Het huidige bedrijventerrein Schaapsloop is geheel uitgegeven en hoewel met een revitalisering/herstructurering waarschijnlijk nog wel een minimale ruimtewinst te behalen valt, bestaat er bij lokale maar ook bij regionale ondernemers een behoorlijke vraag naar nieuwe, duurzame terreinen. Valkenswaard kan ondernemers geen adequate bedrijfsterrein bieden. De behoefte is voor een deel

[1] Zoals blijkt uit het 'Onderzoek en analyse stagnatie woningbouwproctie, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven', BRO Vught, 28 juni 2006. In de gemeente Valkenswaard ligt de verwachte groei van de woningvoorraad behoorlijk onder de geprognosticeerde groei. Dit duidt op een achterstand in de bouwproductie (p.9).

het gevolg van de grote economische potentie van de regio, waardoor bestaande bedrijven groeien en nieuwe bedrijven worden aangetrokken. Deze vraag wordt onderschreven in de 'Monitoring bedrijventerreinen Regio Eindhoven 2006'. Maar ook de (beleids)wens van de gemeente om ruimte te reserveren zodat hinderlijke bedrijven in de bestaande (woon)kernen kunnen verplaatsen, leidt tot een extra vraag naar bedrijventerreinen. Om de vraag op een ruimtelijk, maar ook functioneel, passende wijze te accommoderen is een locatie nodig die voldoende potentie in zich heeft om niet alleen te kunnen voorzien in de kwantitatieve behoefte aan m² bedrijventerrein, maar ook die zich kan ontwikkelen tot duurzaam bedrijventerrein voor gemengde bedrijven waarbij zowel plaats is voor de kleinschalige lokale bedrijvigheid als voor zwaardere typen bedrijven.

Verkeer
Om de doorstroming van het verkeer tussen Eindhoven en de Belgische Kempen (Lommel, Neerpelt, Hasselt) te verbeteren bestaat er sinds lange tijd behoefte aan een snelle doorgaande verbinding tussen de A67 en de N69. Het voorkeurstracé loopt aan de westzijde van de kern Dommelen en zou ten zuiden van Valkenswaard aansluiten op de N69. De aanleg van deze Lage Heideweg zou een verbetering betekenen van de leefkwaliteit in de kern Valkenswaard omdat de ernstige verkeersproblematiek drastisch wordt ingeperkt.

Bijzondere functies
Naast behoefte aan een locatie voor bedrijventerreinen en woningbouw spelen er in de gemeente nog een aantal specifieke vraagstukken. Zo is er behoefte aan een locatie voor sportvoorzieningen en woonwagens. Het tennispark in Dommelen is in beeld als inbreidingslocatie en om de locatie tot ontwikkeling te brengen zal voor de genoemde functies elders naar een passende locatie te worden gezocht.

1.3 De locatiekeuze

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard zijn onvoldoende mogelijkheden om deze maatschappelijk noodzakelijke ruimteclaims verantwoord te accommoderen. De gemeente kiest in lijn met het provinciale beleid, voor bundeling van de verschillende maatschappelijke ruimteclaims op één locatie onder te brengen. Zij doet dit om versnippering tegen te gaan en vanwege planeconomische motieven. In de StructuurvisiePlus (Gemeente Valkenswaard, 2003) heeft een analyse plaatsgevonden van de ruimtelijke mogelijkheden, waarbij de locatie Valkenswaard-Zuid gezien de totale landschappelijke kwaliteiten én het noodzakelijke areaal de beste mogelijkheden biedt. De keuze om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie te situeren wordt in sterke mate bepaald door de grote kwaliteiten van de natuur en het landschap waar Valkenswaard in is ingebed. De structuurvisiePlus is beleidsmatig ingebed in het Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant (RSP)/Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant waarin de locatie Valkenswaard-Zuid is opgenomen als 'zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan'. De ruimtelijk-functionele mogelijkheden binnen het locatiegebied zijn nader onderzocht in het Structuurplan Valkenswaard-zuid (2004). De conclusies uit deze visie vormen de ruimtelijke basis voor onderhavig bestemmingsplan.

Een groot gedeelte van het gebied waar de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen zijn gesitueerd, is beleidsmatig aangeduid als Groene Hoofdstructuur. Daarnaast zijn in de nabijheid van het gebied waar de ontwikkelingen worden voorzien gebieden gelegen die vallen onder de habitatrichtlijn en/of zijn opgenomen in de (voorlopige) begrenzing van Natura 2000. Daarom heeft voor de ontwikkelin-

gen een voortoets[2] in het kader van een Habitattoets plaatsgevonden. De conclusies van deze voortoets zijn dat ontwikkeling van een deel van het gebied alleen kan plaatsvinden indien de waarden die daarmee verloren gaan worden gecompenseerd. Het compensatieplan maakt deel uit van dit bestemmingsplan.

1.4 Voorafgaande beleidsvorming

Om de verschillende maatschappelijke ruimteclaims ruimtelijk op een passende locatie te accommoderen zijn beleidsvisies en effectanalyses uitgevoerd,

Structuurvisie plus
Uit de analyse ten behoeve van de structuurvisie plus is gebleken dat Valkenswaard-Zuid de enige resterende structurele 'uitbreidingslocatie' van de gemeente is. Het betreft het gebied dat globaal begrensd wordt door de gronden ten noorden van de Luikerweg, grenzend aan de bebouwde komgrenzen van Dommelen en Valkenswaard. Na afronding van deze ontwikkeling zijn geen grootschalige uitbreidingsontwikkelingen meer mogelijk. Het is dus zaak om een optimale invulling in dit gebied te bereiken, waarmee voor een zo lang mogelijke tijd voorzien kan worden in de behoeften.

Een optimale invulling wil echter niet zeggen dat het realiseren van een zo groot mogelijk programma het doel is. Een sterk stedelijk programma acht de gemeente niet passend bij de functie en positie van Valkenswaard in de regio. Bovendien kent het gebied Valkenswaard-Zuid vele kwaliteiten, met name op het gebied van landschap, natuur en water, die sturend zijn én benut worden bij de ontwikkeling. Een duurzame invulling is dan ook een belangrijk uitgangspunt.

Het gaat daarbij niet alleen om het zorgvuldig inpassen van de landschappelijke kwaliteiten, maar ook om het versterken van de 'groene' en 'blauwe' kwaliteiten. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de ontwikkeling van nieuwe woningbouw en bedrijvigheid samen gaat met de natuurontwikkeling van het Dommeldal. Op deze manier wordt een duurzame (eind)inrichting bereikt voor dit gebied.

Structuurplan Valkenswaard-Zuid
In 2003 is, als uitwerking van de structuurvisie plus, een structuurplan opgesteld voor het gebied Valkenswaard-Zuid. Dit structuurplan is in 2004 vastgesteld. In reactie op het ontwerp van dit structuurplan heeft de provincie aangegeven in hoofdlijnen de gekozen ontwikkeling te onderschrijven. Hoewel verstedelijking in het beekdak van de Dommel in principe ongewenst is, wordt geconstateerd dat dit gebied de laatste mogelijkheid is voor een substantiële stedelijke uitbreiding. Bovendien is Valkenswaard-Zuid al eerder aangeduid als potentieel bedrijventerrein.

De programmatische basis voor wonen en werken is grotendeels bepaald in het RSP. Dit is van invloed op de inrichting van het plangebied. Met betrekking tot het deelgebied ten zuiden van Dommelen wordt een noord-zuid ontwikkeling voorgesteld om een directe aansluiting te krijgen met bestaand stedelijk gebied. Ten zuiden van de kern Valkenswaard is eventuele woningbouwontwikkeling in een verdichte vorm vanuit de 'oksel' voorstelbaar. In de oostelijke zone van het beekdal zijn stedelijke ontwikkelingen ongewenst.

[2] Betreft 'Voortoets vogel- en habitatrichtlijn ontwikkeling Valkenswaard-zuidwest, november 2006, Adviesbureau Mertens, Wageningen (opgenomen als bijlage 7 van dit bestemmingsplan).

De geplande stedelijke ontwikkelingen zullen een aantasting van de Groene Hoofdstructuur inhouden. Dit is alleen mogelijk, als de ontwikkeling onontkoombaar is. Bovendien is dan natuurcompensatie aan de orde.

Strategische milieubeoordeling SMB [3]

De verplichting om een SMB op te stellen vloeit voort uit de Europese richtlijn 2001/42/EG (SMB-richtlijn). Deze richtlijn heeft op dit moment rechtstreekse werking. De SMB-richtlijn is omgezet in nationaal recht. Dit is gebeurd in september 2006, door wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) en het hieraan gekoppelde Besluit m.e.r. 1994..

De doelstelling van het SMB is het in beeld brengen van de milieueffecten van een ontwikkeling (in termen van de richtlijnen: 'plannen en programma's') tijdens de voorbereiding ervan. Dit betekent dat de SMB de milieuafweging in een zo vroeg mogelijk stadium van besluitvorming dient te verankeren en is verplicht bij wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plannen of programma's (bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een uitwerkings- of wijzigingsplan):

1. die het kader vormen voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten (zoals vermeld in de onderdelen C of D van de bijlage bij het besluit m.e.r. 1994);
2. waarvoor een passende beoordeling op grond van artikel 6 en 7 van de Habitratrichtlijn gemaakt moet worden.

De geprojecteerde ontwikkelingen en activiteiten in Valkenswaard-Zuid zijn op zich niet m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Valkenswaard-Zuid is evenwel gelegen in de nabijheid van het habitatgebied 'Groote Heide – De Plateaux. De kortste afstand tussen habitatgebied en thans voorliggende begrenzing van het plangebied Valkenswaard-Zuid ligt op circa 200 meter (afstand tot geprojecteerde bedrijvigheid bedraagt circa 325 meter). Daarnaast zijn recent de beken 'Keersop' en 'Dommel' aangewezen als Natura-2000'-gebieden met een beschermde status.

Uit een recente uitspraak (LJN AU8744, VzRvSt, 200208299/2, 22 december 2005) volgt *dat op grond van objectieve gegevens* uitgesloten moet kunnen worden dat een activiteit, plan of project (afzonderlijk of in combinatie) *geen significante negatieve gevolgen* heeft voor een habitatgebied. Is dit het geval dan moet een passende beoordeling (en dus ook een SMB oftewel planmer) worden opgesteld op basis van de artikelen 6 en 7 van de Habitatrichtlijn. Indien er geen passende beoordeling nodig is, hoeft er ook geen SMB oftewel planmer opgesteld te worden.

Om te bepalen of *significante negatieve gevolgen* ontstaan, wordt een voortoets uitgevoerd waarbij aan de hand van een aantal indicatoren die voor het gebied van belang zijn bepaald kan worden of er mogelijke schadelijke effecten kunnen optreden door de ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid en zo ja of deze significant zijn. Voor het habitatgebied 'Groote Heide-De Plateaux' kunnen de volgende indicatoren van belang zijn:

- aantasting hydrologische situatie;
- versnippering van het leefgebied;
- barrièrewerking;
- verstoring door mensen;
- verstoring door geluidsoverlast;
- verontreiniging;
- verzuring.

De resultaten van het vooradvies worden gedurende het planproces voor meerdere doeleinden gebruikt worden. Zo zullen de uitgevoerde onderzoeken t.a.v. bestaande situatie onderdeel gaan uitma-

[3] Planmer is de nieuwe naam voor de Strategische milieubeoordeling (SMB).

ken van een gedetailleerde beschrijving van de huidige situatie binnen het plangebied Valkenswaard-Zuid. Daarnaast zullen de resultaten gebruikt worden ter verantwoording van keuzes en ontwikkelingen binnen Valkenswaard-Zuid gedurende het planproces en het afzonderlijk in procedure te brengen bestemmingsplan 'Lage Heideweg'. Tevens wordt de beschikbare informatie verwerkt in meerdere andere procestrajecten (MER/SMB Lage Heideweg, het natuurcompensatieplan en de ontheffingen Natuurbeschermingswet).

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een plankaart waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en voorschriften waarin de regels voor de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De plankaart vormt samen met de voorschriften het bindende deel van het bestemmingsplan. In de 'toelichting' worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen. Voorafgaand aan deze twee delen is in een afzonderlijk hoofdstuk de hoofdmotivering gegeven voor de keuze om de locatie Valkenswaard-Zuid te ontwikkelen voor wonen, werken, natuur en recreatie.

Deel A – Planopzet
Deel A geeft de visie op het gebied weer. Hierbij wordt zowel ingegaan op de huidige situatie binnen het plangebied, alsmede op de nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn meegenomen. Deel A vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de ruimtelijk-functionele visie en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten voorschriften en plankaart hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B – Verantwoording
Plandeel B geeft de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakt keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de huidige situatie, de milieu-, water en bodemaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

Wanneer een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling verkregen wil worden, is het lezen van deel B in aanvulling op deel A aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar gelezen worden.

Toelichtende afbeeldingen
Alle toelichtende afbeeldingen zijn indicatief. Aan deze afbeeldingen kan geen maatvoering ontleend worden. Voor de exacte maatvoering en ligging van de verschillende gebieden verwijzen wij naar de bestemmingsplankaart.

2. ONDERBOUWING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Valkenswaard wil een complete gemeente zijn, waarin wordt voorzien in de opvang van de lokale behoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast heeft Valkenswaard een taakstelling op het gebied van wonen en werken gezien de ligging in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Binnen het bestaande stedelijke gebied van Valkenswaard is geen ruimte om op een verantwoorde wijze te voorzien in de vraag naar woningen en bedrijven. De gemeente is daarom op zoek gegaan naar een duurzame uitbreidingslocatie. In de StructuurvisiePlus en in het Regionaal Structuurplan Zuidoost Brabant (SRP) zijn locaties aangegeven waarbinnen deze uitbreidingsruimte gevonden kan worden. In navolgende paragrafen is gemotiveerd aangegeven waarom de noodzaak bestaat tot uitbreiden, waarom dit op de locatie Valkenswaard-Zuid moet gebeuren en welke keuzen zijn gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke invulling van de locatie.

2.1 Maatschappelijke ruimtevraag

2.1.1 Wonen

Grote woningbehoefte

De afgelopen jaren is de spanning op de woningmarkt in de gemeente Valkenswaard sterk toegenomen. Bovendien valt op dat de woningmarkt een eenzijdige opbouw kent. De woningvoorraad sluit zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende aan op de huidige bevolkingsopbouw. Naar verwachting neemt deze spanning verder toe als gevolg van de demografische ontwikkelingen. Zoals uit de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005' blijkt, zal de woningvoorraad tussen 2005 en 2015 moeten groeien met zo'n 10.000 woningen in de provincie Noord-Brabant om in de huishoudensgroei te voorzien en om de huidige woningtekorten tot meer acceptabele niveaus terug te dringen. Aangegeven is verder dat *(...) de groei van woningen de eerstkomende tijd beduidend hoger zal moeten liggen dan de afgelopen jaren (...).*[4] Het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid is gericht op concentratie van de verstedelijking. Concentratie van verstedelijking is één van de leidende principes van het Streekplan Noord-Brabant 2002[5] en van de Nota Ruimte. Dit betekent dat het grootste deel van de woningbouw gerealiseerd wordt in de stedelijke regio's en de woningvoorraad in de stedelijke regio's verhoudingsgewijs sterker groeit dan in de landelijke regio's. De kern Valkenswaard maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Eindhoven-Helmond en heeft daarmee een taak om een belangrijk deel van de bevolkingsgroei (eigen groei én migratie) op te vangen.

Forse taakstelling

In SRE-verband zijn tegen dit licht afspraken gemaakt over de woningbouwproductie, waarbij Valkenswaard als taakstelling heeft meegekregen dat om in de periode 2005-2010 793 woningen aan de voorraad toe te voegen. Dit zijn niet alleen woningen om te voorzien in de eigen behoefte (550 volgens de provinciale prognose van 2002[6]), maar ook woningen die in Valkenswaard gebouwd worden voor de opvang van behoefte door migratie (243 woningen). Voor de periode 2010-2020 gaat de pro-

[4] Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2005' (p. 22), Provincie Noord-Brabant, november 2005.

[5] 'Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans', Provinciale Staten van Noord-Brabant, 22 februari 2002.

[6] De gemeente rekent met de cijfers van de provinciale woningbouwprognose 2002 omdat er op basis van de cijfers van de provinciale woningbouwprognose 2005 nog geen afspraken in regionaal verband zijn gemaakt. Uit cijfers van de provinciale woningbouwprognose 2005 blijkt dat de lokale behoefte aan woningbouw voor de periode 2005-2010 580 woningen bedraagt. Dit is een toename van 30 woningen ten opzichte van de de provinciale woningbouwprognose 2002.

vinciale prognose uit van de toevoeging van 703 woningen. Voor deze periode houdt Valkenswaard in haar woningbouwprogramma vooralsnog uitsluitend rekening met bouwen voor de eigen behoefte en niet met een eventueel surplus aan woningen als gevolg van regionale afspraken. Dit heeft te maken met het feit dat hierover geen harde afspraken zijn gemaakt en er dus niet vanuit kan worden gegaan dat Valkenswaard een taak krijgt in de opvang van tekorten aan woningbouw in andere gemeenten.

	Periode 2005-2010	Periode 2010-2015	Periode 2015-2020	Totaal
Woningbouwproductie voor eigen behoefte	550	385	318	**1.253**
Woningbouwproductie regionale afspraken	243	?	?	**243**
Totale woningbouwtaakstelling	793	385	318	**1.496**

Overzicht woningbouwtaakstelling gebaseerd op provinciale prognose en regionale afspraken

Inbreiden voor uitbreiden

Om aan deze taakstelling van circa 1.500 woningen te kunnen voldoen, is voldoende ruimte nodig. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over inbreidings- en uitbreidingslocaties waarbij de provinciale beleidslijn 'inbreiden voor uitbreiden' leidend is. Dit betekent dat ruimte voor woningbouw in eerste instantie zo veel mogelijk gezocht moet worden op inbreidingslocaties voordat de gemeente overgaat tot het ontwikkelen van een uitbreidingslocatie. Voor de gemeente Valkenswaard is de capaciteit van de inbreidingslocaties ingeschat op circa 1.300 woningen netto (dat wil zeggen: bruto inbreidingscapaciteit minus sloop). De gemeente Valkenswaard voert een actief beleid ten aanzien van het ontwikkelen van de inbreidingslocaties. De realisatie van inbreidingslocaties is afhankelijk van vele factoren waar de gemeente zelf weinig sturing aan kan geven: eigendommen, financiële verwervingsmogelijkheden, belemmeringen ten aanzien van geluid, stof, geur, risico e.d. en ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen. Op dit moment schat de gemeente de realiseerbare en haalbare capaciteit van de inbreidingslocaties in op 600 woningen (tot en met 2020). Realisatie van de overige 700 woningen, in de periode waar dit bestemmingsplan zich op richt, is twijfelachtig. Uitgaande van een reële inbreidingscapaciteit van 600 woningen, betekent dit dat nog voor circa 900 woningen (in de periode tot 2020) ruimte op andere locaties (uitbreiding- en of inbreidingslocaties) gevonden moet worden. Het ontwikkelen van een uitbreidingslocatie voor woningbouw is daarom noodzakelijk. Daarnaast kunnen niet alle woningtypen waaraan behoefte is in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd (zie hieronder).

Kwalitatieve onderbouwing woningbehoefte

De gemeente Valkenswaard ontgroent en vergrijst rigoureus. Vandaar dat in het woningbouwprogramma nadrukkelijk is ingezet op het bouwen voor specifieke doelgroepen. In de bestaande woningvoorraad zijn onvoldoende mogelijkheden voor het creëren van een op de behoeften toegesneden woonklimaat voor ouderen en het creëren van een ruim en aantrekkelijk woningaanbod voor starters en jonge huishoudens. De gemeente heeft daardoor additioneel geschikte woningen nodig. Van de 793 woningen die op grond van de provinciale prognose (2002) en regionale afspraken in de periode tot 2010 aan de woningvoorraad worden toegevoegd, zal een aanzienlijk deel gebouwd worden voor ouderen. In de vraag naar seniorenwoningen kan voor een groot deel voorzien worden op de inbreidingslocaties. Deze locaties lenen zich beter voor de bouw van voor senioren geschikte woningen (zowel grondgebonden als gestapelde bouw) dan de uitbreidingslocaties, gezien de nabijheid van voorzieningen. De woningen die vrijkomen als gevolg van de nieuwbouw voor ouderen, zijn geschikt voor starters en andere doelgroepen. Op deze manier komt de doorstroming op gang en kan al deels worden voorzien in de vraag naar starterswoningen.

Voor het behoud van de leefbaarheid en vitaliteit, het voorzieningenniveau en het karakter van Valkenswaard als 'complete kern' is het echter noodzakelijk om tegenwicht te bieden aan de trend van ontgroening en dus ook voor starters en (jonge) gezinnen voldoende mogelijkheden te bieden op de woningmarkt. Woningen voor starters kunnen deels op de inbreidingslocaties gerealiseerd worden, zowel in de vorm van grondgebonden woningen als appartementenbouw.

De inbreidingslocaties bieden echter in totaal geen ruimte voor de 125 starterswoningen die op grond van de vastgestelde programmarichtlijn uit het Woningbouwprogramma gebouwd dienen te worden. Hiervoor dient ruimte op een uitbreidingslocatie gezocht te worden. Deze kwalitatieve vraag geeft nogmaals aan dat uitbreiden onontkomelijk is.

Conclusies ten aanzien van de ruimtevraag
Gelet op het bovenstaande zou voor circa 900 woningen (in de periode tot 2020) ruimte gevonden moeten worden. Voor een gedeelte van deze woningen zou gewacht kunnen worden op de realisatie van inbreidingslocaties waarvan de gemeente verwacht dat ze op de lange termijn ontwikkeld kunnen worden, maar geredeneerd vanuit de maatschappelijke noodzaak om in de periode van nu tot 2015 woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen in de stedelijke regio, rust er een substantiële ruimteclaim (gedacht wordt aan in ieder geval 375 tot 450 woningen) waarvoor nu een passende locatie gezocht moet worden.

2.1.2 Werken

In het streekplan 2002 geeft de provincie aan hoe zij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen benadert. Door middel van ruimtebudgetten wordt de maximale toename van het ruimtebeslag door bedrijventerreinen in de periode tot 2020 aangegeven. Eén van de leidende principes is hierbij het zuinig ruimtegebruik. Onder zuinig ruimtegebruik wordt verstaan:

- Het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen;
- Het intensiveren van nieuwe bedrijventerreinen.

Door toepassing van zuinig ruimtegebruik kan de toename van het ruimtebeslag door bedrijventerreinen worden beperkt. Momenteel is een door het college onlangs benoemde commissie bedrijventerreinen doende de stand van zaken op de bestaande bedrijventerreinen nader in kaart te brengen. Vooralsnog zal er de komende periode behoefte blijven bestaan aan nieuwe bedrijventerreinen. Om sturing te geven aan de situering van nieuwe bedrijventerreinen en om invulling te geven aan het uitgangspunt 'concentratie van verstedelijking' zoals dit in het Streekplan 2002 is opgenomen, wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijke en landelijke regio's. De kern Valkenswaard en het noordelijke gedeelte van de gemeente liggen in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond. Het zuidelijke gedeelte van het gemeentelijk grondgebied ligt in de landelijke regio Heeze-Leende-Cranendonk. Het bedrijventerreinenbeleid van de provincie[7] is erop gericht het merendeel van de nieuwe ruimte voor bedrijventerreinen in de stedelijke regio's te ontwikkelen.

Op grond van het Streekplan 2002 zijn voor elke stedelijke en landelijke regio streekplanuitwerkingen opgesteld. In deze uitwerkingsplannen is het beschikbare ruimtebudget herleid tot een planningsopgave en (indien nodig) tot een aanvullende ruimtereservering. Voor het gebied Valkenswaard-Zuid is het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant van toe-

[7] Zoals verwoord in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel', vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d 20 juli 2004.

passing. In het uitwerkingsplan is aangegeven hoe het beschikbare ruimtebudget tot 2015 wordt ingevuld. Aangegeven wordt welke bedrijventerreinen kunnen worden uitgebreid, op welke locaties nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld en voor welke locaties een aanvullende ruimtereservering nodig is. Het uitwerkingsplan en de taakstellingen die hierin zijn opgenomen vormen het toetsingskader voor ruimtelijke plannen die ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd. Het programma van het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geeft voor de periode tot 2015 aan welke bestaande bedrijventerreinen kunnen worden uitgebreid en op welke locaties nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld. De programma's zijn gebaseerd op de behoefteraming van hoge economische groeiscenario's en de hiermee samenhangende werkgelegenheidsontwikkeling. Deze behoefteraming betreft een prognose en betreft niet de daadwerkelijke actuele vraag naar bedrijfskavels. Het is belangrijk dat bij de planologische ontwikkeling van een bedrijventerrein aandacht geschonken wordt aan de fasering, voortschrijdende inzichten zoals deze naar voren komen uit periodieke monitoring en evaluatie en het aannemelijk maken van de vraag.

Behoefteraming Uitwerkingsplan Eindhoven-Helmond
In het Uitwerkingsplan/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven is voor de gemeente Valkenswaard de taakstelling opgenomen met betrekking tot de realisering van een bedrijventerrein. Deze taakstelling houdt het volgende in: de realisering van een bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 35 hectare met een gemengd segment en een verwachte uitgiftetermijn tussen 2008-2020 (blz. 71). In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven is de locatie Valkenswaard-Zuid aangewezen als enige uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid in de gemeente Valkenswaard. Wanneer de gemeente aan deze taakstelling wil voldoen om een rol te spelen in opvang van de regionale vraag naar bedrijventerreinen zal tot ontwikkeling van een uitbreidingslocatie moeten worden overgegaan. Dit is nodig omdat behoudens een eventuele revitalisering van bestaande terreinen geen andere manieren zijn om in behoefte aan bedrijventerrein te kunnen voldoen. De ruimtelijke planvorming en het ruimtelijke beleid van de gemeente Valkenswaard zal erop gericht moeten zijn dat rekening gehouden moeten worden met deze maximale ruimteclaim op de locatie Valkenswaard-Zuid. Het neerleggen van een robuust raamwerk waarbinnen deze ruimteclaim kan worden neergelegd is daarom evident en geredeneerd vanuit ontwikkelings- en reserveringsplanologie het meest wenselijke.

Periodieke monitoring
De behoefteraming van het Uitwerkingsplan betreft een prognose van de totale ruimteclaim en betreft niet de daadwerkelijke actuele vraag naar bedrijfskavels. In de praktijk is vraag naar kavels voor bedrijven zeer gevarieerd waardoor de jaarlijkse uitgifte sterk kan fluctueren. Bij de planologische ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid dient aandacht geschonken te worden aan de actuele behoefte om daarmee het tempo van faseren juridisch te verankeren en te verantwoorden. De 'Monitoring bedrijventerreinen Regio Eindhoven 2006' biedt inzicht in de actuele behoefte aan de verschillende typen bedrijventerreinen en geeft een actuele doorkijk naar de toekomst.

In de 'Monitoring bedrijventerreinen Regio Eindhoven 2006[8]' is de locatie Valkenswaard-Zuid (verwachte oppervlakte geraamd op maximaal 30 hectare) opgenomen als 'zacht plan[9] in het stedelijk gebied in het gemengde segment'. In de planning voor bedrijventerreinontwikkeling is rekening gehouden met een gefaseerde realisatie tussen 2008 en 2013. In de monitoring wordt derhalve rekening gehouden met een kwantitatieve ontwikkeling van uitgaafbare gronden in genoemde periode. Voorlopig is in de monitoring geen knelpunt voor wat betreft de fasering geconstateerd, noch is aange-

[8] Monitoring bedrijventerrein Regio Eindhoven 2006, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), 17-08-2006.
[9] Hieronder wordt verstaan dat het bestemmingsplan in ontwikkeling/voorbereiding is. Het gaat hierbij om ontwerp- en voorontwerpbestemmingsplannen.

geven dat de behoefteraming in het gemengde segment aan de zuidzijde van de regio bijgesteld moet worden.
Wel is geconstateerd dat er een tekort is aan terreinen voor het kleinschalige lokale segment. De streefwaarde[10] voor het kleinschalige lokale segment (circa 22 hectare in totaal over de gehele regio) wordt niet gehaald. In onder andere Valkenswaard zijn er op dit moment helemaal geen beschikbare gronden of harde plannen hiervoor. Het huidige bedrijventerrein Schaapsloop is geheel uitgegeven en hoewel met een revitalisering/herstructurering waarschijnlijk nog wel een minimale ruimtewinst te behalen valt, bestaat er bij lokale maar ook bij regionale ondernemers een behoorlijke vraag naar nieuwe, duurzame terreinen. Valkenswaard kan deze ondernemers geen adequate bedrijfsterrein bieden.

Op de lange termijn zullen deze tekorten verder oplopen tot 35 hectare in 2015. Dit tekort kan voor een deel worden opgevangen op gemengde terreinen, zoals op het toekomstige het bedrijventerrein van Valkenswaard-Zuid waar circa 10 hectare is gereserveerd voor onder andere dit segment. Gelet op deze geconstateerde achterstand, een zwaarwegend argument om Valkenswaard-Zuid juist nu tot ontwikkeling te brengen en de gedachte functionele en ruimtelijke structuur planologisch te verankeren, is in de fasering van bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid hiermee rekening gehouden. De ruimtelijke structuur maakt het mogelijk om op een goed gemotiveerde wijze het bedrijventerrein gefaseerd te ontwikkelen. Hierbij wordt het gedeelte waarin voorzien wordt in kavels voor het kleine lokale segment (het meest noordelijke deel) het eerste uitgewerkt. Omdat de behoefte aan bedrijfkavels in dit segment zo groot is, is voor dit gedeelte van het plan in afwijking van de provinciale notitie 'Handleiding voor ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' gekozen om ook bedrijven in milieucategorie 2 toe te staan. Deze beleidskeuze kan daarnaast gemotiveerd worden vanuit het feit dat de gemeente Valkenswaard gedeeltelijk in de landelijke regio ligt, waar bedrijven in milieucategorie 2 zich conform de provinciale handleiding wel op bedrijventerreinen mogen vestigen. Omdat de bedrijventerreinen bij de kern Valkenswaard deels voorzien in de opvang van deze categorie bedrijven uit de landelijke regio, heeft de gemeente gemeend ook aan deze, over het algemeen kleinschalige bedrijven, een plek te bieden op een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Tevens zijn er in de kern Valkenswaard categorie 2-bedrijven aanwezig die een fors ruimtebeslag kennen. Voor deze bedrijven is uitplaatsing gewenst en de gemeente wil dergelijke bedrijven die een zware claim leggen op het ruimtebeslag een kavel op een nieuw bedrijventerrein aanbieden; waarmee de mogelijkheid wordt geboden dat zij zich kunnen verplaatsen.

In de monitoring is verder vermeld dat de verwachting gerechtvaardigd is dat de vraag naar bedrijfsruimte zich in 2006 en in de jaren daarna tenminste hetzelfde (vrij hoge) niveau zal handhaven. De gewenste uitplaatsing van circa 42 bedrijven in het bestaande stedelijke gebied van Valkenswaard zal zeker op de langere termijn ook nog een (forse) claim leggen op het bedrijventerrein. Hoewel de gemeente geen actief beleid voert ten aanzien van bedrijfsverplaatsingen, wil zij wel faciliterend zijn in het kunnen bieden van een duurzame locatie voor bedrijven. De omvang van het zuidelijke gedeelte waarin vooral wat grotere gemengde bedrijven een plaats zullen krijgen staat hiermee niet ter discussie. Er blijkt vooralsnog voldoende behoefte aan dergelijke terrein in de periode tot 2013 te zijn. Burgemeester en wethouders zullen de regionale monitoring en de uitkomsten van de bevindingen van de commissie bedrijventerreinen (mede in relatie tot de ontwikkelingen van Brainport) gebruiken om op een verantwoord moment tot uitwerking over te gaan. Dit betekent dat als er in de monitoring een knelpunt wordt geconstateerd tussen vraag en aanbod eerder tot uitwerking over gegaan zal worden dan wanneer de groei achterblijft.

[10] Dit is de "ijzeren voorraad" die gelijk is aan drie jaar uitgeefbare voorraad gebaseerd op behoefte als geprognosticeerd in RSP 2004 en RBSV2000.

Conclusies ten aanzien van de ruimtevraag
Gelet op het bovenstaande bestaat de maximale ruimteclaim voor bedrijvigheid in Valkenswaard 35 hectare (voor de periode tot 2020). De gemeente wil deze maatschappelijke lokale, maar zeker ook regionale behoefte aan bedrijventerreinen binnen haar grondgebied accommoderen om zo te voldoen aan haar taakstelling uit het RSP. Omdat aan deze ruimteclaim niet tegemoet kan worden gekomen op locaties in bestaand stedelijk gebied zal naar een uitbreidingslocatie moeten worden gezocht. Immers streeft de gemeente er, in lijn met het provinciale beleid naar om milieuhinderlijke functies zoveel mogelijk te weren uit woongebieden.

2.1.3 Verkeer

De doorstroming van het doorgaande verkeer tussen Eindhoven en de Belgische Kempen (Lommel, Neerpelt, Hasselt) stagneert. Al sinds lange tijd bestaat de behoefte aan een snelle doorgaande verbinding tussen de Eindhoven en het zuidelijke traject van de N69. Gelet op de gevoeligheid van de tussenliggende gebieden is het aantal tracémogelijkheden beperkt. Het voorkeurstracé dat in het Streekplan (globaal) en het RSP is opgenomen tussen Veldhoven en Eersel af van de A67, loopt aan de westzijde van de kern Dommelen en sluit ten zuiden van Valkenswaard aan op de bestaande N69. Voor het eerste gedeelte van deze weg, vanaf de N69 tot aan de N397 zijn zelfs concrete plannen. Dit gedeelte heet de 'Lage Heideweg'. De maatschappelijke noodzaak van de aanleg van deze weg is groot omdat deze een behoorlijke verbetering betekent voor van de leefkwaliteit in de kern Valkenswaard. Het doorgaande verkeer wordt uit de kern geweerd en ontlast de kernen Valkenswaard en Dommelen. Daarnaast zal het bereikbaarheidsprofiel van Valkenswaard verbeteren wat weer een positieve impuls zou kunnen betekenen voor de bedrijvigheid.

Conclusies ten aanzien van de ruimtevraag
Voor de nieuwe weg wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Omdat beide ontwikkelingen van invloed op elkaar zijn is in onderhavig bestemmingsplan rekening gehouden met het tracé van de nieuwe weg zodat realisatie in de toekomst niet onmogelijk wordt gemaakt. De Lage Heideweg vervult tevens een functie ter ontsluiting van de nieuwe woon- en werklocaties. De beide ontwikkelingen worden dan ook continu op elkaar afgestemd. Bovendien is de strategische milieubeoordeling voor beide ontwikkelingen tezamen uitgevoerd.

2.1.4 Bijzondere functies

Naast behoefte aan een locatie voor bedrijventerreinen en woningbouw spelen er in de gemeente nog een aantal specifieke vraagstukken. Zo is er behoefte aan een locatie voor sportvoorzieningen en woonwagens. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor een bloemencorso-opbouwlocatie. De betreffende locatie is voorlopig gesitueerd in de nabijheid van de Narcislaan (voorlopige bestemming) en zal op een later tijdstip ondergebracht worden binnen de bestemming "Gemengd-uit te werken 2' in de nabijheid van de sportvoorzieningen en woonwagenlocatie.

Conclusies ten aanzien van de ruimtevraag
Het tennispark in Dommelen is concreet in beeld als inbreidingslocatie. De gemeente wil invulling geven aan haar inbreidingsprogramma en hiervoor zal voor bepaalde functies een alternatieve locatie moeten worden gevonden. De ruimte voor een tennispark en een locatie voor woonwagens is niet gemakkelijk te vinden in het bestaande stedelijke gebied. Invulling van een potentiële inbreidingslocatie met een functie die een lage bebouwingsdichtheid kent, is strijdig met het principe zuinig ruimtegebruik. Voor deze functies kan daarom beter een locatie worden gezocht aan de rand van de kern.

2.2 Motivering van de locatiekeuze

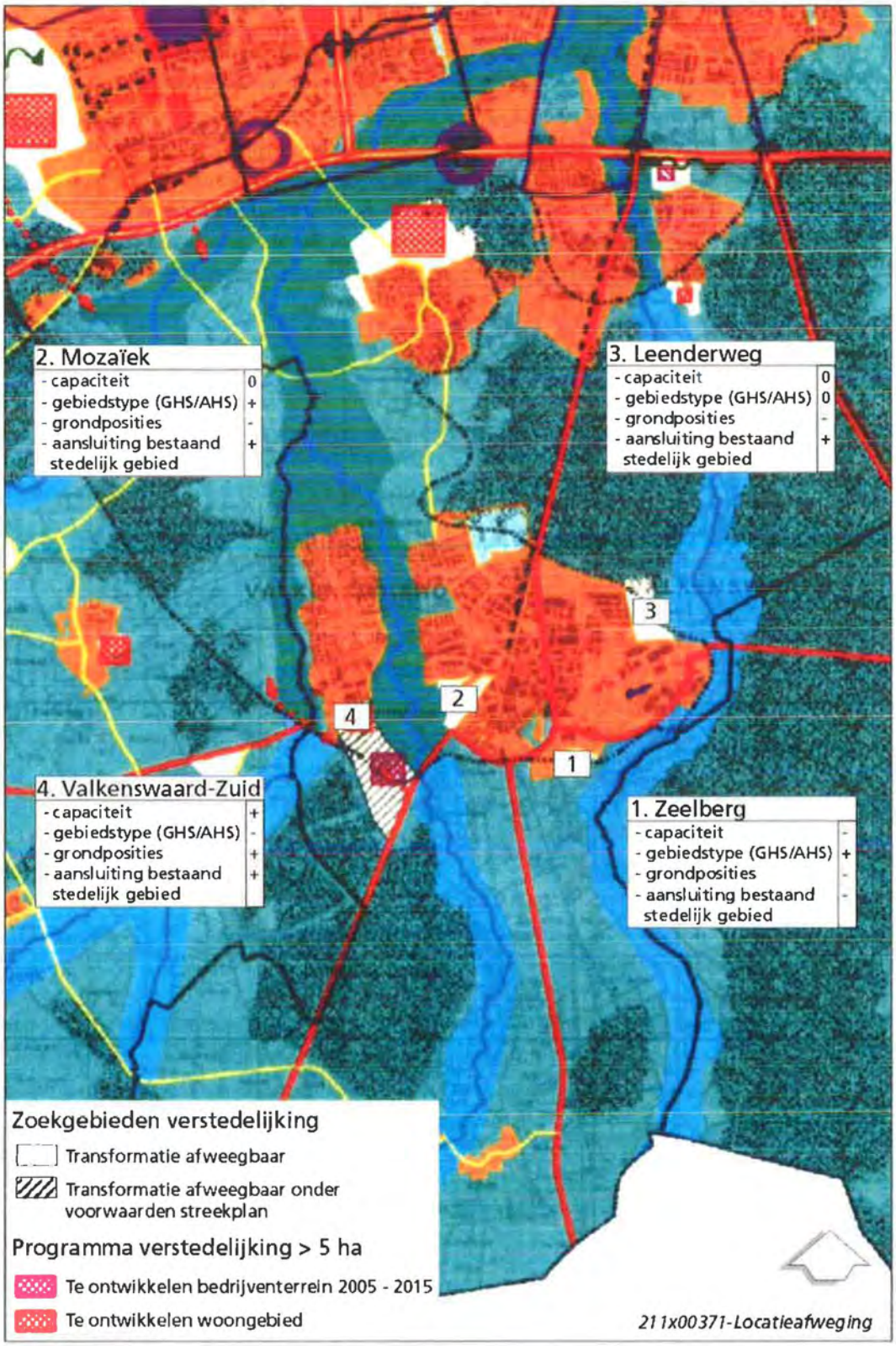
In paragraaf 2.1 is de nut en noodzaak van de ruimtebehoefte op het gebied van wonen, werken en enkele bijzondere functies aangegeven. Omdat de maatschappelijke ruimteclaim vanwege verschillende redenen niet is in te passen in het bestaande stedelijke gebied, zal naar een uitbreidingslocatie gezocht moeten worden. De gemeente kiest ervoor de combinatie van wonen en werken op één locatie te accommoderen om verdere versnippering tegen te gaan waardoor de aantasting van de groene ruimte rondom Valkenswaard beperkt blijft. Daarnaast kiest de gemeente Valkenswaard voor een geclusterde ontwikkeling vanwege te behalen planeconomische efficiency en het kunnen benutten van civieltechnische schaalvoordelen (ontsluiting, watersysteem en andere civiele werken).

Locatieafweging
De kern Valkenswaard ligt ingeklemd tussen waardevolle natuur- en cultuurlandschappen en het vinden van geschikte ruimte om uit te bereiden is geen gemakkelijk vraagstuk. Uit onderzoek bij de totstandkoming van het Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant (RSP) is gebleken dat er slechts vier locaties in beeld zijn als zoekgebied voor stedelijke uitbreiding waar transformatie afweegbaar is. Dit zijn de gebieden:

- Zeelberg;
- Mozaïek;
- Leenderweg;
- Valkenswaard-Zuid.

Locatie Zeelberg
De locatie Zeelberg ligt aan de zuidrand van Valkenswaard in een gebied met een rijke cultuurhistorie dat nog te zien is in de landschappelijke structuren en bebouwing. Direct ten oosten van het gebied ligt het beekdal van de Tongelreep. Het gebied ligt ingevolge het Streekplan in een GHS-landbouwgebied (Groene Hoofd Structuur). In het RSP is de locatie opgenomen als zoekgebied voor verstedelijking waar transformatie afweegbaar is.

In het gebied Zeelberg ligt een agrarisch buurtschap dat bestaat uit een aantal boerderijen rond de driesprong naar de Leenderbossen en De Sil. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Zeelberg richt zich vooral op het inperken van (semi)agrarische activiteiten die niet passen bij de woonfunctie en die soms strijdig zijn met de geldende milieubepalingen. Daarnaast is het beleid er vooralsnog op gericht dat het gebied rondom Zeelberg oorspronkelijk blijft. Dit houdt in dat eventueel nieuw toe te voegen bebouwing zich zoveel mogelijk zal moeten voegen naar de heersende karakteristiek van de aanwezige langgevelboerderijen. Gelet op de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied is de locatie als uitbreidingslocatie weliswaar kansrijk voor bepaalde woonmilieus, maar niet geschikt om een gemêleerd programma van 375 tot 425 woningen te accommoderen. Daarbij moet bedacht worden dat er in de omgeving van Zeelberg nog agrarische (aanverwante) activiteiten voorkomen die zich niet zondermeer verenigen met de woonfunctie. Als uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid is de locatie gelet op de ruimtelijke karakteristiek van het landschap niet wenselijk en bovendien te klein. De gemeente heeft in Zeelberg weinig eigendommen en kan daarom niet actief sturing geven aan de ontwikkeling van dit gebied. Inzetten op alleen een ontwikkeling van de locatie Zeelberg zou forse afbreuk doen aan de waarden en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied wanneer een fors programma gerealiseerd wordt. Op realisatie van deze locatie kan nauwelijks actief sturing gegeven worden, waardoor de kans op vertraging in realisatietempo onacceptabel groot wordt.



Locatieafweging

Locatie Mozaïek
De locatie Mozaïek ligt aan de zuidzijde van de kern Valkenswaard (omgeving Kromstraat). De locatie is gelegen in een gebied dat ingevolge het Streekplan is gelegen in de AHS-landbouw (overig). In het RSP is deze locatie opgenomen als 'zoekgebied voor verstedelijking, transformatie afweegbaar'. Hoewel woningbouw en eventueel lichtere vormen van bedrijvigheid op de locatie een passende en ruimtelijk-functioneel gezien logische invulling zou zijn, is de locatie vooralsnog niet in beeld als uitbreidingslocatie. De gemeente heeft er weinig grondposities, realisatie is er relatief kostbaar en onderhandelingen met grondeigenaren hebben niet tot gewenst resultaat geleid. Realisatie van deze locatie behoort op korte termijn (periode tot 2010) niet tot de mogelijkheden. Kiezen voor de locatie Mozaïek betekent een verdere achterstand in het woningbouwprogramma. Omdat de locatie Mozaïek is ingeklemd tussen bestaande woongebieden is de locatie niet geschikt voor zwaardere bedrijvigheid. Daarbij speelt nog het punt van de mindere bereikbaarheid van deze locatie waardoor vrachtverkeer alsnog door de kern zou moeten rijden. Bovendien kan de locatie Mozaïek alleen niet voorzien in de uitbreidingsbehoefte voor wonen en werken omdat deze van onvoldoende omvang is, waarmee deze locatie niet kan voldoen aan de doelstelling om voor één locatie te kiezen. In de toekomst zal voor dit gebied een afzonderlijke ruimtelijke visie opgesteld.

Locatie Leenderweg
De locatie Leenderweg ligt aan de noordoostrand van de kern Valkenswaard en bestaat uit de huiskavel en gronden van één agrarisch bedrijf in de AHS-landbouw (overig). Net als de vorige locaties is de locatie Leenderweg in het RSP aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking, transformatie afweegbaar'. De gemeente heeft op de locatie echter geen grondposities en er is daarmee geen reëel zicht op realisatie op korte termijn. Deze locatie ligt tegen het natuurgebied de 'Valkenswaardse Visvijvers' (GHS) aan, in een gevoelig gebied. De locatiecapaciteit van de locatie Leenderweg alleen is verre van voldoende om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte voor wonen en werken. Hiermee kan deze locatie niet voldoen aan de gemeentelijke doelstelling om voor één ontwikkelingslocatie te kiezen. De locatiecapaciteit is beperkt en vanuit het oogpunt van duurzame reserveringsplanologie, waarbij gezocht wordt naar een locatie voor circa 375 tot 425 woningen, zou het kiezen voor invulling van een locatie die deze capaciteit duidelijk niet heeft, niet getuigen van sterke visie.

Locatie Valkenswaard-Zuid
Deze locatie ligt grofweg tussen de zuidelijke kernrand van Dommelen en de Luikerweg in een gebied dat deel uitmaakt van de GHS. In het RSP is de locatie aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking, transformatie afweegbaar onder randvoorwaarden streekplan'. In deze gebieden is transformatie van functie en inrichting alleen afweegbaar indien voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

- Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier nodig omdat er zwaarwegende belangen aan ten grondslag liggen;
- Uit onderzoek is gebleken dat er geen alternatieve locaties buiten de GHS en de AHS-landschap voorhanden zijn;
- Bij de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de aantasting van eventuele natuur- en aanwezige landschapswaarden tot een minimum wordt beperkt;
- De overblijvende aantasting dient te worden gecompenseerd overeenkomstig het provinciale compensatiebeleid.

De locatie Valkenswaard-Zuid is voldoende groot om te kunnen voorzien in de kwantitatieve taakstellingen die voortvloeien uit het woningbouwprogramma en de taakstelling voor het realiseren van bedrijventerreinen. Daarnaast is de locatie geschikt voor een gemêleerd programma aan woningtypen en is de locatie gelegen direct aansluitend aan het stedelijke gebied. Hoewel de locatie is gelegen in

een gevoeliger gebied (GHS), kan – grotendeels op de locatie zelf – een kwaliteitsimpuls, maar ook een kwantitatieve compensatie worden gegeven aan de natuur. De aanwezigheid van het riviertje de Dommel in het gebied wordt daarom vooral als een kans gezien om het gehele gebied in exploitatie te nemen. Ontwikkeling van dit gebied voor woningbouw biedt de kans om enerzijds een duurzaam en robuust raamwerk neer te leggen voor stedelijke functies en anderzijds worden de meest waardevolle natuurelementen behouden en zelfs versterkt.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande blijkt dat de noodzaak voor uitbreiden evident en maatschappelijk van zeer groot belang is wanneer geredeneerd wordt vanuit de woning- en bedrijventerreinbehoefte, achterblijvende bouwproductie in de regio, achterblijvend uitgiftetempo voor met name kleinschalige bedrijvigheid en de bijgestelde actuele capaciteit op inbreidingslocaties. Wanneer een afweging gemaakt wordt voor een uitbreidingslocatie kan niet anders geconcludeerd worden dan dat een keuze gemaakt wordt voor de ontwikkeling van de locatie Valkenswaard-Zuid. Alternatieve locaties buiten de GHS en AHS-landschap kunnen voorzien in een programma van 375 tot 425 woningen zijn niet voorhanden zoals blijkt uit bovenstaande afweging van potentiële uitbreidingslocaties. Omdat de locatie Valkenswaard-Zuid in de GHS is gelegen dient bij de bestemmingsplanprocedure inzichtelijk gemaakt te worden dat de aantasting van eventuele natuur- en aanwezige landschapswaarden tot een minimum wordt beperkt; Tevens dient de overblijvende aantasting te worden gecompenseerd overeenkomstig het provinciale compensatiebeleid.

2.3 Voortoets in kader van Habitattoets

In een voortoets[11] behorende bij een habitattoets is onderzocht of de planontwikkeling in Valkenswaard-Zuid een nadelig effect kan hebben op de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura-2000 gebieden.[12] Daarbij is gekeken naar de natuurwaarden in het gebied, de eventuele effecten op deze natuurwaarden (kwalificerende habitattypen en soorten) en hoe hiermee bij eventuele effecten omgegaan dient te worden.
Geconcludeerd wordt dat er door het opvolgen/uitvoeren van mitigerende maatregelen er geen effecten voorzien worden van de ontwikkelingsplannen in Valkenswaard-Zuid op het natura-2000 gebied Leenderbos en Groote Heide, Hageven-Plateaux en de Dommel/Keersop.
Voor een nadere uitzetting wordt verwezen naar paragraaf 7.2 alsmede bijlage 2 van de toelichting waar de Habitattoets integraal is opgenomen.

2.4 Compensatie natuur- en landschapswaarden

Op basis van de resultaten van de natuuronderzoeken, in samenhang naar de te realiseren ontwikkelingen in Valkenswaard-Zuid, is gekeken naar de noodzakelijk te verichten compensatie. De uit te voeren compensatie is in een compensatieplan uiteengezet dat als separate bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' wordt gevoegd.
Het betreffende compensatieplan dat deel uitmaakt van dit bestemmingsplan is een integraal compensatieplan dat in het kader van de aanleg van de Lage Heideweg (afzonderlijk bestemmingsplan)

[11] Veelal de orientatiëfase of voortoets genoemd in een Habitattoets.
[12] Betreft 'Voortoets vogel- en habitatrichtlijn ontwikkeling Valkenswaard-zuidwest, november 2006, Adviesbureau Mertens, Wageningen.

alsmede de ontwikkelingen binnen het definitief vast te stellen bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid wordt opgesteld.

Compensatie is wettelijk verplicht op basis van 3 typen regelgeving. Ten eerste dient leefgebied van beschermde soorten te worden gecompenseerd vanuit de Flora- en faunawet. Ten tweede dient aantasting van aangewezen en aangemelde Natura-2000-gebieden volgens de Natuurbeschermingswet te worden gecompenseerd. Tenslotte dienen volgens het provinciaal natuurbeleid gebieden die behoren tot de Groene Hoofdstructuur (GHS) te worden gecompenseerd. Hiervoor wordt de provinciale beleidsregel natuurcompensatie gehanteerd. Het uit te werken compensatieplan voorziet in deze 3 compensatieverplichtingen door een integrale uitwerking en door waar mogelijk binnen het plangebied te compenseren en mitigeren (= uitvoeren van verzachtende maatregelen). Hierin wordt compensatie voor de Lage Heideweg samengenomen met compensatie voor Valkenswaard-zuid.

Basis gegevens
Bij het plan Valkenswaard-Zuid zijn beschermde waarden vanuit de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de provinciale Groene Hoofdstructuur betrokken. Het plan wordt derhalve getoetst door de Provincie Noord-Brabant (Natuurbeschermingswet en GHS) en door het Rijk via Dienst Landelijk Gebied (Flora- en faunawet). Voor onderhavig project is tijdens het werkproces met beide instanties overleg gevoerd.

In samenspraak met de provincie is besloten om voor de compensatie van de GHS gebruik te maken van de meest recente werkkaarten of 'detailkaarten' (schaal 1:25.000). Deze zijn gebaseerd op de officiële streekplankaarten (1:100.000), behorende bij het Streekplan Brabant in Balans (2002). Er is voor de detailkaarten gekozen om verschillende redenen. Ten eerste is op de streekplankaarten de GHS niet op perceelsniveau begrensd, terwijl dit op de detailkaarten wel gebeurd is. Ten tweede worden de detailkaarten gebaseerd op onderdelen uit de provinciale natuurgebiedsplannen en aanvullende provinciale inventarisaties. Ze zijn derhalve gebaseerd op feitelijke informatie over de plaatselijke situatie ten aanzien van actuele en potentiële natuurwaarden.
Dit heeft onder andere tot gevolg dat een gebied ten zuiden van Dommelen dat eerst is aangemerkt als 'natuurontwikkelingsgebied' nu door de provincie wordt aangemerkt als 'natuurparel'. Anderzijds kan op basis van de meest actuele inventarisatiegegevens blijken dat gebieden geen actuele en potentiële waarde meer hebben, waardoor compensatie niet aan de orde is. Voor de beoordeling en vaststelling van compensatie van Valkenswaard-Zuid zijn de meest recente provinciale werkkaarten door de provincie verstrekt op 7 februari 2007.

Voor een goede onderbouwing van de maatregelen met betrekking tot beschermde natuurwaarden zijn actuele veldgegevens noodzakelijk. Als basisgegevens voor de soortgroep vogels is gebruik gemaakt van het onderzoek van Vogelwerkgroep de Kempen (Wouters, 2006). Voor alle overige soortgroepen is gebruik gemaakt van het onderzoek uitgevoerd door Bureau Mertens (Mertens, 2006a en 2006b). Daarnaast zijn aanbevelingen en/of eisen voor mitigatie en compensatie overgenomen uit de voortoets (Mertens, 2006c) en effectbeschrijving flora en fauna (BRO, 2006). De uiteindelijke beoordeling van de noodzaak tot ontheffing, vergunning of compensatie vindt echter in het bestemmingsplan en compensatieplan plaats.

Hieronder wordt kort ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve compensatieverplichting voor 'Valkenswaard-Zuid'. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de compensatie wordt verwezen naar het integrale compensatieplan.

2.4.1 Compensatie vanuit provinciaal beleid

Het plangebied van Valkenswaard-Zuid valt voor het grootste deel binnen gebieden die op de detailkaart van de provincie tot de Groene Hoofdstructuur (GHS) worden gerekend. Het ligt in zowel de zones GHS-natuur als GHS-landbouw, en wel in de subzones natuurparel, overig bos- en natuurgebied, leefgebied kwetsbare soorten en struweelvogelgebied. De eerste 2 subzones liggen binnen de door het Rijk vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur.

De gebieden met de status 'natuurparel' worden bestemd en ingericht als natuur conform de hiervoor vastgestelde natuurdoelen. Rondom de gehele natuurparel wordt bovendien een groene bufferzone aangelegd die als natuur (of als natuur-landgoed) bestemd wordt. In deze als natuur bestemde groene buffer zijn ook de gebieden met de status 'leefgebied kwetsbare soorten' opgenomen. De natuurparel en het leefgebied kwetsbare soorten worden hierdoor afdoende planologisch beschermd.

Foto 1: Dommel (natuurparel)

Foto 2: Broekbos (natuurparel)

De percelen met de status 'overig bos- en natuurgebied' worden voor een klein deel bestemd als 'groen' en 'groene overgangszone'. Deze percelen blijven als bos behouden maar zullen worden versnipperd door de aanleg van het bedrijventerrein en de geplande Lage Heideweg. Andere delen van het bos worden niet in het plan gehandhaafd. Compensatie voor het verlies van natuurwaarden als gevolg van het verdwijnen en de versnippering van bos is verplicht vanuit het landelijke EHS-beleid. Dit beleid is door de Provincie Noord-Brabant geïmplementeerd in de provinciale Beleidsregel Natuurcompensatie. Voor aantasting van het overig bos- en natuurgebied geldt als eis dat onomstotelijk aangetoond dient te worden dat er sprake is van een groot maatschappelijk belang, en dat alternatieven voor de ingreep ontbreken. Dit is uitgewerkt in het Bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid.

Foto 3: Bosperceel aan Pastoor Bolsiusstraat

Foto 4: Struweelvogelgebied (natuurbestemming)

Foto 5: Struweelvogelgebied (woonbestemming)

Foto 6: Struweelvogelgebied (bedrijfsbestemming)

De gebieden met de status 'struweelvogelgebied' worden deels bestemd als natuur en zijn met inrichtingsmaatregelen te versterken als leefgebied voor struweelvogels (vogels van kleinschalig agrarisch gebied). Een gebied van 46,44 hectare wordt echter bestemd als woongebied, bedrijventerrein en overige uit te werken bestemmingen die te beschouwen zijn als uitbreidingen van het stedelijke ruimtebeslag. Deze bestemmingen zijn in het geheel niet te combineren met een leefgebied voor struweelvogels.
Tijdens de eerder uitgevoerde inventarisatie (Wouters, 2006) is de actuele waarde van het gebied voor struweelvogels bepaald. De potentiële waarde van het gebied voor struweelvogels bestaat uit de landschapselementen die in het agrarische gebied aanwezig zijn. Deze kunnen, ook als de struweelvogels zelf niet zijn aangetroffen, functioneren als broed- en foerageergelegenheid, en vormen daarmee de feitelijke biotoop van de struweelvogels. Om te bepalen of de GHS-status op het gebied van toepassing is, dienen de actuele en potentiële natuurwaarden te worden vergeleken met de selectiecriteria (normen) die door de provincie Noord-Brabant zijn opgesteld voor struweelvogelgebieden. Wanneer een gebied aantoonbaar niet meer voldoet aan de selectiecriteria, is de provincie gerechtigd het struweelvogelgebied te herbegrenzen.

Toetsingscriteria
De selectiecriteria voor GHS-gebieden zijn beschreven in de Handreiking Ecologische Bouwstenen (Provincie Noord-Brabant, 2006). Bij het selecteren van leefgebied struweelvogels zijn de criteria uit tabel 1 gebruikt. De tabel vermeldt minimumdichtheden van soorten die indicatief zijn voor kleinschalige landschappen. Voor de begrenzing van de struweelvogelgebieden is gezocht naar in het landschap herkenbare grenzen, zoals wegen, waterlopen en perceelsgrenzen.

De actuele aanwezigheid van de indicatorsoorten moet niet als het enige selectiecriterium worden opgevat. Doel van de GHS-status is de planologische bescherming van potentieel broedgebied voor struweelvogels; de aanwezigheid van de vogels is hiervoor indicatief. Dit betekent dat struweelvogelgebied waarin de normdichtheden van struweelvogelsoorten tijdens een inventarisatie niet gehaald worden (door bijvoorbeeld verstoring) nog steeds beschermingswaardig zijn, indien de landschappelijke voorwaarden voor deze soorten nog steeds aanwezig zijn. Voor deze landschappelijke voorwaarden wordt de referentiesituatie aangenomen voor de situatie waarin het gebied wel aan de broedvogeldichtheid voldeed. Bij landschappelijke voorwaarden moet worden gedacht aan de aanwezigheid van bosjes, houtwallen, struikopslag, hebben, braamstruwelen en ruigtestroken.

Tabel 1. Selectiecriteria leefgebied struweelvogels (minimumdichtheden voor tenminste 1 van de soorten in het broedseizoen). De selectiecriteria gelden voor Oost-Brabant; voor West-Brabant gelden andere normen.

Soort	Dichtheid (paren/100 ha)	Opmerking
Roodborsttapuit	6	
Geelgors	9	
Blauwborst	6	
Boomleeuwerik	6	
Nachtegaal	6	
Grasmus	25	12, als ook voldoende andere waarden aanwezig zijn
Patrijs	6	als ook voldoende andere waarden aanwezig zijn
Paapje	1	als ook voldoende andere waarden aanwezig zijn
Rietzanger	1	als ook voldoende andere waarden aanwezig zijn

Toetsing

Het door de provincie begrensde struweelvogelgebied waarin het plangebied valt, omvat ook delen met een 'hogere' GHS-status, namelijk natuurparel en leefgebied kwetsbare soorten. Het gehele begrensde gebied is circa 155 hectare groot. Wanneer de normdichtheden voor vogels omgerekend worden naar deze oppervlakte, voldoet het gebied voor geen van de vogelsoorten aan de criteria.

Op basis van de inventarisatiegegevens en normwaarden kan derhalve geconcludeerd worden dat het door de provincie begrensde struweelvogelgebied in het Streekplan 2002 oneigenlijk is vastgesteld. Ook na 2002 zijn de normdichtheden niet meer gehaald. Daarnaast zijn de potentiële natuurwaarden voor struweelvogels tussen 1996 en heden niet toegenomen of afgenomen. Uit analyse van luchtfoto's is namelijk gebleken dat de landschapselementen en landgebruik in het gebied in deze periode namelijk niet noemenswaardig veranderd zijn. Er is derhalve geen aanleiding om de status van struweelgebied op basis van potentiële natuurwaarden voor struweelvogels toe te kennen.

De provincie zal derhalve het onderhavige struweelvogelgebied herbegrenzen waardoor het te bebouwen deel van het plangebied buiten de GHS komt te liggen. Compensatie van natuurwaarden is derhalve niet aan de orde, omdat deze niet in voldoende mate aanwezig zijn.

Tabel 2. Aantallen indicatorsoorten in het struweelvogelgebied waarvan Valkenswaard-Zuid onderdeel uitmaakt. De gegevens voor 1996 en 2005 zijn afkomstig van de Provincie Noord-Brabant; de gegevens voor 2006 zijn afkomstig van een door Wouters (2006) uitgevoerde inventarisatie en opgenomen in Mertens (2006a).

Soort	Aantal 1996	Aantal 2005	Aantal 2006	Norm voor 155 hectare
Roodborsttapuit	0	2	2	9
Geelgors	0	1	1	14
Grasmus	12	5	7	38 (18)
Patrijs	6	0	3	9

De omvang van het vernietigde areaal

Door de aanleg van Valkenswaard-Zuid verdwijnt uiteindelijk een oppervlakte van 1,03 ha met de status van 'overig bos- en natuurgebied'. Bovendien wordt 0,2 hectare 'overig bos- en natuurgebied' versnipperd.

De kwaliteit van het vernietigde areaal
Afhankelijk van de aard en de kwaliteit van de vernietigde waarden hanteert de provinciale beleidsregel een kwaliteitstoeslag. Deze is voor de afzonderlijke GHS-categorieën afzonderlijk bepaald. Ten behoeve van de compensatie is het gebruikelijk de te compenseren natuur uit te drukken in natuurdoeltypen, zoals vastgesteld in het Natuurgebiedsplan van de Provincie Noord-Brabant. Het bos dat niet in Valkenswaard-Zuid te behouden is, is aangemerkt als multifunctioneel bos. Het is te beschouwen als natuur met een ontwikkelingstijd van 25-100 jaar. Hiervoor geldt een toeslag van 2/3 van de te compenseren oppervlakte. Compensatie zal bestaan uit de aanplant van bosschages in agrarisch gebied.

De omvang van het versnipperde en verstoorde areaal
Naast het de 1,03 hectare bos die daadwerkelijk verdwijnt, blijft een deel van het bos in het plan behouden. Dit wordt echter wel aan alle zijden omringd door bedrijventerrein: er treedt versnippering en tevens verstoring op. De versnipperde en verstoorde bospercelen hebben een totale oppervlakte van 0,20 hectare. Deze oppervlakte zal volledig worden gecompenseerd door middel van nieuwe aanplant van bos, grenzend aan bestaand bos. Overigens worden de effecten van versnippering van het bos voor kleinere diersoorten gemitigeerd door de aanleg van faunapassages in de geplande Heideweg. (Zie hiervoor deel III van het compensatieplan – opgenomen in bijlage 5 van de toelichting).

Vernietiging van potentiële natuurwaarden
Vernietiging van potentiële natuurwaarden is niet aan de orde.

In tabel 3 is een overzicht van de te compenseren natuurwaarden vanuit de GHS weergegeven. De te compenseren oppervlakte bos-natuur van 1,91 hectare kan en zal geheel aangeplant worden in Valkenswaard-Zuid. De gemeente beschikt over ruim voldoende grondposities in het gebied met de bestemming 'natuur-uit te werken (omgeving dommdeldalgebied). De compensatie kan daardoor 100% gegarandeerd worden.

Tabel 3: Overzicht van de te compenseren GHS-oppervlaktes

	Vernietigde oppervlakte	Kwaliteits-toeslag	Verstoorde oppervlakte	Versnipperde oppervlakte	Totaal
Overig bos-natuur	1,03	0,68		0,20	1,91

2.4.2 Rood-met-groen benadering

De uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in Valkenswaard-Zuid gaat ten koste van het buitengebied. Doordat bij de voorgestane ontwikkeling in Valkenswaard-Zuid verlies aan buitengebied onontkoombaar is, zal deze aantasting gepaard moeten gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De doelstelling van de provincie is om in directe samenhang met de ontwikkeling van verstedelijkingslocaties, groenontwikkeling te laten plaatsvinden. Bij voorkeur vindt deze groenontwikkeling plaats op of nabij de verstedelijkingslocatie.
De gemeente heeft de verplichting om elders in het buitengebied een kwalitatieve verbetering door te voeren inzichtelijk gemaakt in de financiële exploitatie voor het plangebied door een investeringsbedrag van € 2,50 te reserveren per uit te geven m² grond, dat bestemd is voor een kwalitatieve verbetering van het buitengebied elders.

Inmiddels heeft de gemeente ook een aantal projecten aangewezen voor een kwalitatieve verbetering. Het betreft:

- aanpak oude stortplaatsen (o.a. voormalige stortplaats aan de Victoriedijk en aan de Mgr. Smetsstraat);
- landschappelijke inpassing/aankleding en maatregelen voor ecologie/natuur bij de Recreatieve Poort (Venbergse Watermolen);
- realiseren ecologische verbindingszones (o.a. nabij Maastrichterweg en Klein Borkel);
- kwaliteitsverbetering van het Dommeldal (voor zover niet zijnde natuurcompensatie voor Valkenswaard-Zuid en/of Lage Heideweg).

2.4.3 Compensatie vanuit de natuurbeschermingswet

In het rapport 'Voortoets Vogel- en Habitatrichtlijn Ontwikkeling Valkenswaard-Zuidwest' (Mertens, 2006) zijn de effecten van de geplande ontwikkelingen in Valkenswaard-Zuid getoetst. Omdat volgens de Natuurbeschermingswet bij de toetsing ook effecten van andere ontwikkelingen meegenomen moeten worden (zogenaamde cumulatieve effecten), is het plan Valkenswaard-Zuid integraal onderzocht met het plan Lage Heideweg.
In het rapport staan concrete maatregelen vermeld om maatregelen aan de betrokken Natura 2000-gebieden te voorkomen. Compenserende maatregelen in strikte zin zijn niet nodig; alle maatregelen zijn te beschouwen als mitigerende maatregelen. Er worden een aantal ruimtelijke ingrepen genoemd. Hiervan heeft slechts één ingreep betrekking op Valkenswaard-Zuid. Als inrichtingsmaatregel vanuit de Natuurbeschermingswet wordt voorgesteld ten zuiden van het bedrijventerrein een natte, groene migratieroute aan te leggen. Deze is nodig om migratie van dieren tussen het dal van de Keersop en Dommel mogelijk te houden.

Voor het overige worden verschillende maatregelen uitgevoerd die te beschouwen zijn als aanlegvoorschriften. Alle uit te voeren mitigerende maatregelen staan samengevat in Box 1 - compenserende en mitigerende maatregelen (zie paragraaf 2.4.5).

2.4.4 Compensatie vanuit de flora en faunawet

In het rapport 'Effectbeschrijving beschermde flora en fauna Valkenswaard-Zuidwest' (BRO, 2006) is indicatief aangegeven voor welke soorten een ontheffing dient te worden aangevraagd ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor een aantal strenger beschermde soorten is echter geen ontheffing nodig, mits hiervoor een aantal aanvullende (inrichtings)eisen opgenomen worden in het plan. De verstoring is vastgesteld op basis van zowel het plan Valkenswaard-Zuid als Lage Heideweg. Van al deze soorten wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven. Voor verspreidingsgegevens van de soorten, zie Mertens (2006a/b) en Wouters (2006).

Tabel 4: Overzicht van soorten waarvoor aanvullende inrichtingseisen gegeven zijn en/of een ontheffing moet worden aangevraagd ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Van soorten waarvan geen precieze aantallen bekend zijn of waarvoor deze geen reëel beeld geven van de werkelijke aantallen, is de dichtheid aangegeven (+: lage dichtheid; +++: hoge dichtheid). Voor uitleg beschermingsniveaus zie paragraaf 2.1.

Soortnaam	Aantal / dichtheid	Beschermings-Niveau	Ecotoop	Mitigatie	Compensatie	Ontheffing vereist
Gekraagde roodstaart	2	V	Stedelijk, park	X	X	X
Huismus	47	V	Stedelijk	X		X

Soortnaam	Aantal / dichtheid	Beschermings-Niveau	Ecotoop	Mitigatie	Compensatie	Ontheffing vereist
Kerkuil	1	V	Klein agrarisch	X	X	X
Ringmus	11	V	Klein agrarisch	X	X	X
Steenuil	1	V	Klein agrarisch	X	X	X
Baardvleermuis	+	3	Klein agrarisch	X	X	
Bosrietzanger	3	V	Struweel	X	X	
Geelgors	1	V	Klein agrarisch	X	X	
Gewone dwergvleermuis	+++	3	Klein agrarisch	X	X	
Grijze grootoorvleermuis	+	3	Klein agrarisch	X	X	
Ingekorven vleermuis	+	3	Klein agrarisch	X	X	
Kievit	22	V	Weide	X		
Koekoek	1	V	Struweel	X	X	
Laatvlieger	++	3	Klein agrarisch	X	X	
Patrijs	4	V	Klein agrarisch	X	X	
Rosse vleermuis	++	3	Klein agrarisch	X	X	
Ruige dwergvleermuis	++	3	Klein agrarisch	X	X	
Scholekster	3	V	Weide	X		
Waterspitsmuis	+	3	Oevers	X	X	
Watervleermuis	++	3	Klein agrarisch	X	X	

Op basis van tabel 4 kunnen de soorten die specifieke aandacht vragen worden ingedeeld, op basis van hun ecotoop, in vijf groepen. Door de soorten in deze groepen in te delen, kunnen de effecten van de plannen per ecotoop onderzocht worden, en mogelijkheden voor compensatie per functionele groep uitgewerkt worden. Het betreft soorten van:

1. Kleinschalige agrarische gebieden en parklandschap: Geelgors, Gekraagde roodstaart, Kerkuil, Patrijs, Ringmus, Steenuil, Baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Grijze grootoorvleermuis, Ingekorven vleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis;
2. Struweel: Bosrietzanger en Koekoek;
3. Weiden: Kievit en Scholekster;
4. Stedelijk gebied: Huismus (en Ringmus, Gekraagde roodstaart);
5. Beken en oevers: Waterspitsmuis.

Omvang van de compensatie wordt per ecotoop bepaald. Voor oppervlaktecompensatie van iedere ecotoop wordt uitgegaan van de eisen van de meest kritische soort. In de volgende paragraaf worden soortspecifieke inrichtingseisen verder uitgewerkt.

Voor de tabel 3-soorten en vogels waarvoor een ontheffing nodig is, is behalve het uitvoeren van compenserende maatregelen, ook een onderbouwing van de noodzaak van het plan en het ontbreken van alternatieven nodig. Dit zal worden vermeld in de ontheffingsaanvraag.

Vaststelling compensatie-eisen per soortgroep

Soorten van agrarisch landschap

Voor alle soorten van geldt dat leefgebied en foerageergebied verdwijnt in de vorm van agrarisch landschap; voor de Steenuil verdwijnt bovendien een vaste nestplaats. Compensatie en mitigatie is noodzakelijk voor deze soortgroep. Er bevinden zich namelijk een aantal soorten tussen die op de Rode lijst vermeld staan; de huidige staat van instandhouding is derhalve landelijk gezien ongunstig.

Voor gerichte compensatie wordt specifiek uitgegaan van de soorten met een vaste rust- en verblijfplaats, dat wil zeggen de standvogels Steenuil en Kerkuil, en de vleermuissoorten. Deze soorten zijn namelijk het meest gebonden aan de specifieke locatie en daardoor het meest kwetsbaar. De verwachting is dat door de maatregelen voor deze soorten de andere soorten in voldoende mate zullen meeprofiteren. Alle soorten hebben in grote lijnen gelijke habitateisen.
Voor Steenuil, Kerkuil en de vleermuissoorten wordt verondersteld dat momenteel het gehele plangebied Valkenswaard-Zuid foerageergebied vormt. Dit gebied vormt een afgebakend agrarisch gebied tussen de kernen Dommelen en Valkenswaard, de Luikerweg en het bosgebied ten zuiden van Valkenswaard (Aardbrandsche Heide en de Malpie). Als gevolg van de geplande ingrepen wordt dit gebied kleiner. Door het resterende gebied geschikter te maken, is het toch als foerageergebied te behouden.

Voor vleermuizen is gesteld dat ook het toekomstige bedrijventerrein te behouden is als foerageergebied, mits rekening gehouden wordt met een aantal inrichtingseisen (BRO, 2006). Hiertoe zijn een aantal eisen met betrekking tot verlichting overgenomen (zie Box 1). Bovendien zijn in het plan groenstroken met opgaande beplanting ingepland langs aan te leggen wegen. Deze hebben een breedte van circa 23-25 meter, inclusief rijbaan. De bestaande vliegroute aan de Venbergseweg wordt behouden als strook van 34 meter breed, waarbij de bestaande weg afgewaardeerd wordt tot langzaamverkeersroute. Daarnaast zullen vleermuizen profiteren van de hieronder genoemde compenserende maatregelen voor Steenuil en Kerkuil.

Voor steenuilen en kerkuilen is er een sterke correlatie tussen territoriumgrootte en grootschaligheid: hoe kleinschaliger het landschap, hoe kleiner de territoriumgrootte. Uit onderzoek blijkt dat binnen een halfopen landschap met name de aanwezigheid van extensief beheerde perceelsgrenzen, overhoekjes en knotwilgen gunstig zijn (Soortbeschermingsplan Kerkuil, 1996; Plan van aanpak Steenuil, 1999). Dit laatste met het oog op broedgelegenheid. In een dergelijk geschikt gebied kan de uilendichtheid nog behoorlijk fluctueren door een veelheid aan factoren. Als territoriumgrootte in een geschikte biotoop wordt voor Steenuil zowel 12 hectare genoemd (bron: Steenuilenwerkgroep) als 30 hectare (Natuurpunt, 2004). Voor Kerkuil is een geschikt territorium een stuk groter; er wordt uitgegaan van 40-60 hectare (bron: Kerkuilenwerkgroep Nederland).

Ten oosten en westen van de Dommel wordt in totaal 81,9 hectare bestemd als natuur. Hiervan wordt aan de oostzijde van de Dommel 40,8 hectare ingericht als kleinschalig agrarisch gebied. Hetzelfde geldt voor 12 hectare ten westen van de Dommel, wat als landgoed wordt bestemd. Deze gebieden zijn na de inrichting te beschouwen als optimaal leef- en foerageergebied voor uilen en vleermuizen. Dit wordt gedaan door bermen van wandel- en fietspaden extensief te beheren. Daarnaast worden langs de bestaande perceelsgrenzen in het reeds kleinschalig verkavelde gebied houtwallen en heggen aangeplant. Randen van de graslanden en akkers zullen extensief worden beheerd; bovendien zullen een aantal van de percelen als hooiland worden beheerd, zodat de uilen in het open veld kunnen jagen.
Het overige gebied met natuurbestemming zal meer natuurlijk worden ingericht, met struwelen en laagten die onder water kunnen lopen. Dit gebied heeft ook een waterbergende functie. Het gebied zal een groot deel van het jaar als foerageergebied kunnen dienen. Echter, doordat het gebied jaarlijks zal overstromen zal de voedselbeschikbaarheid in de vorm van kleine zoogdieren hier sterk kunnen fluctueren, met name in de winter en het vroege voorjaar. Met name Kerkuil is sterk afhankelijk van muizen en spitsmuizen. Het overstromingsgebied is derhalve niet jaarrond als optimaal foerageergebied te beschouwen. Voor vleermuizen, met name de Watervleermuis, zal dit natte gebied als foerageergebied naar verwachting verbeteren, door toename van insecten.

De functie van het plangebied als foerageergebied is voor zowel vleermuizen, Steenuil als Kerkuil te behouden. Voor vleermuizen is geen ontheffing vereist, doordat de voornaamste foerageergebieden en vliegroutes behouden blijven.

Voor de Steenuil dient bovendien gezorgd te worden voor vervangende broedgelegenheid. Op korte termijn is het ophangen van nestkasten de enige passende oplossing. Steenuilen maken veelvuldig gebruik van speciale uilenkasten. Om de kans te vergroten dat de Steenuil gebruik maakt van een nestkast, worden verspreid door het compensatiegebied 5 nestkasten opgehangen. Van nature broeden Steenuilen in holle bomen. Om het compensatiegebied op lange termijn van broedplaatsen te voorzien, zullen wilgen worden aangeplant die als knotwilg worden beheerd.

Struweelvogels
De verstoring van struweelvogels in het plangebied is zeer klein. Verstoring vindt plaats in een kleine zone rondom het nieuw aan te leggen fietspad door de Dommelzone. Mitigerende maatregelen bestaan uit het afzien van recreatieve voorzieningen aan de oevers van de Dommel (natuurparel) en een goede inpassing van deze voorzieningen in het landschap. Compenserende maatregelen bestaan uit de aanleg van vochtige struwelen bij nieuw aan te leggen poelen. Overigens is geen sprake van verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen doordat er gewerkt wordt buiten het broedseizoen. Een ontheffing is derhalve niet nodig.

Weidevogels
Er vindt zowel vernietiging als verstoring van leefgebied van weidevogels plaats door de voorgenomen plannen. Het te verdwijnen leefgebied bestaat uit regulier beheerd akker- en weidegebied. Een ontheffingsaanvraag voor weidevogels is niet noodzakelijk: wanneer buiten het broedseizoen van deze vogels gewerkt wordt, is geen sprake van aantasting van rust- en verblijfplaatsen. Compensatie voor weidevogels is niet nodig, omdat de aangetroffen soorten geen standvogels zijn en zich zullen verplaatsen naar geschikt leefgebied in de verdere omgeving.

Soorten van stedelijk gebied
Voor soorten van stedelijk gebied verdwijnen met name boerenerven als leefgebied. De verstoring bestaat concreet uit de afname van broedgelegenheid en voedselbeschikbaarheid. Deze verstoring is effectief te beperken door het nemen van mitigerende maatregelen. Deze zijn gericht op het bieden van broedgelegenheid en foerageergebied. Broedgelegenheid wordt verbeterd door het ophangen van nestkasten voor Huismus (50 nestplaatsen), Ringmus (15 nestplaatsen) en Gekraagde roodstaart (5 nestplaatsen) in het plangebied. Voor Huismus is het bovendien mogelijk om in nieuwbouwwoningen gebruik te maken van speciale dakpannen en gevelstenen. Maatregelen waarbij potentiële broedplaatsen verdwijnen, zullen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.
Ten behoeve van de voedselvoorziening worden in en rondom het te bouwen woongebied en bedrijventerrein brede, extensief beheerde bermen aangelegd. In deze stroken zullen de genoemde vogelsoorten zaden en insecten als voedselbron kunnen vinden. Deze groenstroken zijn opgenomen in het bestemmingsplan als 'groene overgangszone'.
Compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk voor vogels van stedelijk gebied. De soorten zullen zich door de genoemde maatregelen in en rondom het stedelijke gebied kunnen handhaven.

Soorten van beken en oevers
Voor de soort Waterspitsmuis vindt met name verstoring plaats door barrièrewerking. Als maatregel wordt voorgesteld tussen de Dommel en de Keersop een groene verbindingszone aan te leggen. Wel

dient vermeld te worden dat in de huidige situatie er voor de Waterspitsmuis géén optimale verbinding tussen de Dommel en Keersop bestaat. Een ontheffing is derhalve niet nodig.
Opgemerkt dient te worden dat zonder een ontheffing voor de vissoort Bermpje het niet mogelijk is om de zijloop van de Dommel ter hoogte van de Dommelse watermolen te vergraven in het kader van natuurontwikkeling.

2.4.5 Samenvatting compenserende en mitigerende maatregelen

Box 1 – Compenserende en mitigerende maatregelen

Maatregelen ten behoeve van GHS-compensatie

- Aanplant van 1,91 hectare bos ter compensatie van vernietigd en versnipperd 'overig bos- en natuurgebied', binnen het plangebied van Valkenswaard-zuid.

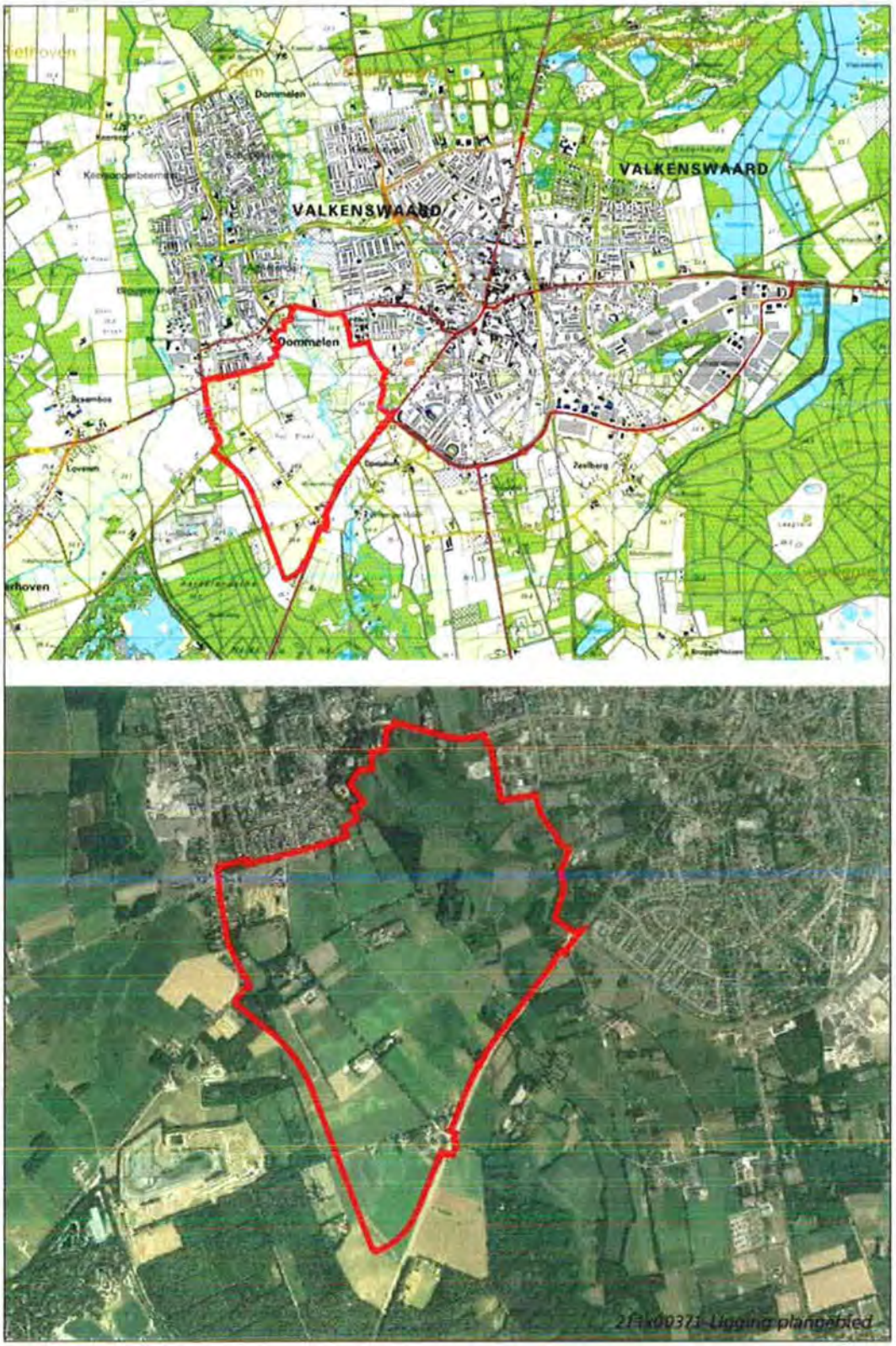
Maatregelen in het kader van de Natuurbeschermingswet

- Aanleg van een natte migratieroute ten zuiden van het bedrijventerrein om migratie van dieren mogelijk te houden tussen de beekdalen.
- Geen drainage van het bedrijventerrein en de woningbouwlocatie om grondwaterstromingen niet negatief te beïnvloeden.
- Ophoging van het bedrijventerrein en de woningbouwlocatie met nutriëntenarm, zoutarm en niet-verontreinigd materiaal om te voorkomen dat stoffen uitspoelen naar de Dommel of de Keersop.
- Het aanbrengen van beplanting langs wegen waar geen gebouwen staan om lichtverstrooiing tegen te gaan.
- Beperking van straatverlichting tot een noodzakelijk minimum alsmede regulering van de lichtsterkte.
- Voor andere verlichting worden stremge regels gehanteerd ten aanzien van de bouw, de aanleg en het aanbrengen van verlichting alsmede ten aanzien van de lichtsterkte ter voorkoming van lichthinder/lichtstoornis.
- Het is wenselijk zo geluidsarm mogelijk te bouwen in verband met de kwalificerende vogels. Indien er geheid dient te worden, vindt dit plaats buiten de voortplantingsperiode van nachtzwaluw en boomleeuwerik (half februari t/m augustus).
- Bij de natuurontwikkeling wordt de bouwvoor verwijderd om nutriëntentoevoer naar oppervlaktewater te voorkomen.

Maatregelen in het kader van de Flora- en faunawet

- Bij natuurontwikkeling langs de Dommel dient de aanleg van een permanent door Dommelwater gevoed moerassysteem voorkomen te worden, vanwege te verwachten negatieve effecten op Waterspitsmuis en grondbroedende vogels. Dit betekent dat de Dommelkades in de huidige situatie gehandhaafd blijven.
- Om lichtverstoring van vleermuizen tegen te gaan wordt straatverlichting beperkt tot een noodzakelijk minimum en wordt de lichtsterkte gereguleerd.
- Voor andere verlichting worden stremge regels gehanteerd ten aanzien van de bouw, de aanleg en het aanbrengen van verlichting alsmede ten aanzien van de lichtsterkte ter voorkoming van lichthinder/lichtstoornis. .
- Zware licht- en geluidsverstorende industrie (milieucategorie 4.2 en hoger) wordt uit het gebied geweerd.
- Bestaande bomenrijen langs wegen worden in het bedrijventerrein ingepast in verband met hun functie als vaste vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Tevens worden nieuwe groenstroken ingepast om deze functies te waarborgen.
- Rondom het bedrijventerrein wordt een groenstrook met opgaande beplanting ingericht voor de afscherming van licht en geluid in het buitengebied.
- Er worden landschapselementen aangelegd en beheerd in bestaand agrarisch gebied ten behoeve van soorten van kleinschalig agrarisch landschap.
- Er wordt afgezien van recreatieve voorzieningen in de meest kwetsbare delen van de Dommelzone. Vrij wandelen wordt niet toegestaan in de natuurparel.
- Mitigerende maatregelen ten behoeve van gebouwbewonende soorten bestaan uit het plaatsen van nestkasten en het vergroten van voedselaanbod. Dit laatste geschiedt door de aanleg van kruidenrijke grasstroken met een extensief maaibeheer in het plangebied.
- Aanleg van een natte migratieroute ten zuiden van het bedrijventerrein om migratie van Waterspitsmuis mogelijk te houden tussen de beekdalen.
- Bij natuurontwikkeling langs de Dommel dient de aanleg van een permanent door Dommelwater gevoed moerassysteem voorkomen te worden, vanwege te verwachten negatieve effecten op Waterspitsmuis en grondbroedende vogels. Dit betekent dat de Dommelkades in de huidige situatie gehandhaafd blijven.

DEEL A - PLANOPZET



Ligging plangebied Valkenswaard-Zuid

3. HUIDIGE SITUATIE

3.1 Begrenzing en ligging plangebied

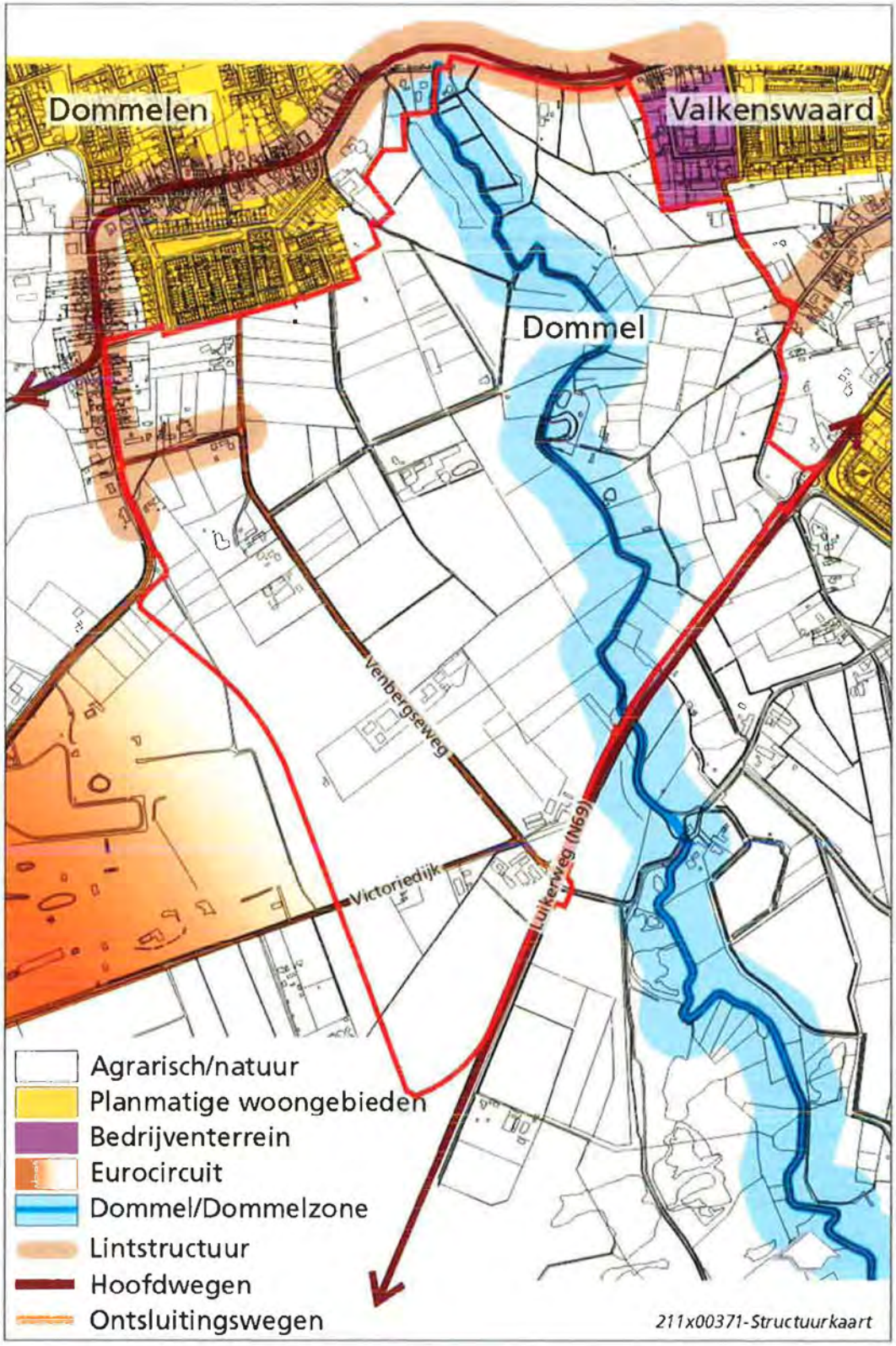
Valkenswaard-Zuid ligt ten zuiden van de kern Dommelen en ten zuidwesten van de kern Valkenswaard. Het gebied wordt globaal begrensd door de Luikerweg, Kromstraat, Goorkes, het bedrijventerrein aan de Van Linschotenstraat, de zuidelijke komgrens van Dommelen, de Keersop en de Aardbrandsche Heide.

3.2 Geldende (bestemmings)regelingen

Onderhavig bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' is een gedeeltelijke herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

	Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuringsbesluit	Onherroepelijk
1.	Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1962	17-05-1962	14-08-1963	09-10-1963
2.	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	23-03-1977	31-05-1978	25-06-1986
3.	Bestemmingsplan 'Dommelen'	25-09-1986	08-05-1987	-

Daarnaast is voor het gebied (gedeeltelijk) de Bouwverordening van de gemeente van toepassing (vastgesteld 29 maart 2007).



Structuurkaart

3.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Het plangebied Valkenswaard-Zuid ligt aan de zuidwestflank van Valkenswaard en grenst aan de bestaande dorpsgrenzen van Valkenswaard en Dommelen en de provinciale weg richting Bergeijk. Het bijzondere van het gebied is dat het nu nog onderdeel uitmaakt van het buitengebied, terwijl het bijna rechtstreeks grenst aan het centrum van Valkenswaard. De dorpsrand van Valkenswaard heeft een gesloten karakter. De bebouwingsrand ten zuiden van Dommelen is meer op het buitengebied gesitueerd en kent een abrupte overgang van bebouwd naar onbebouwd.

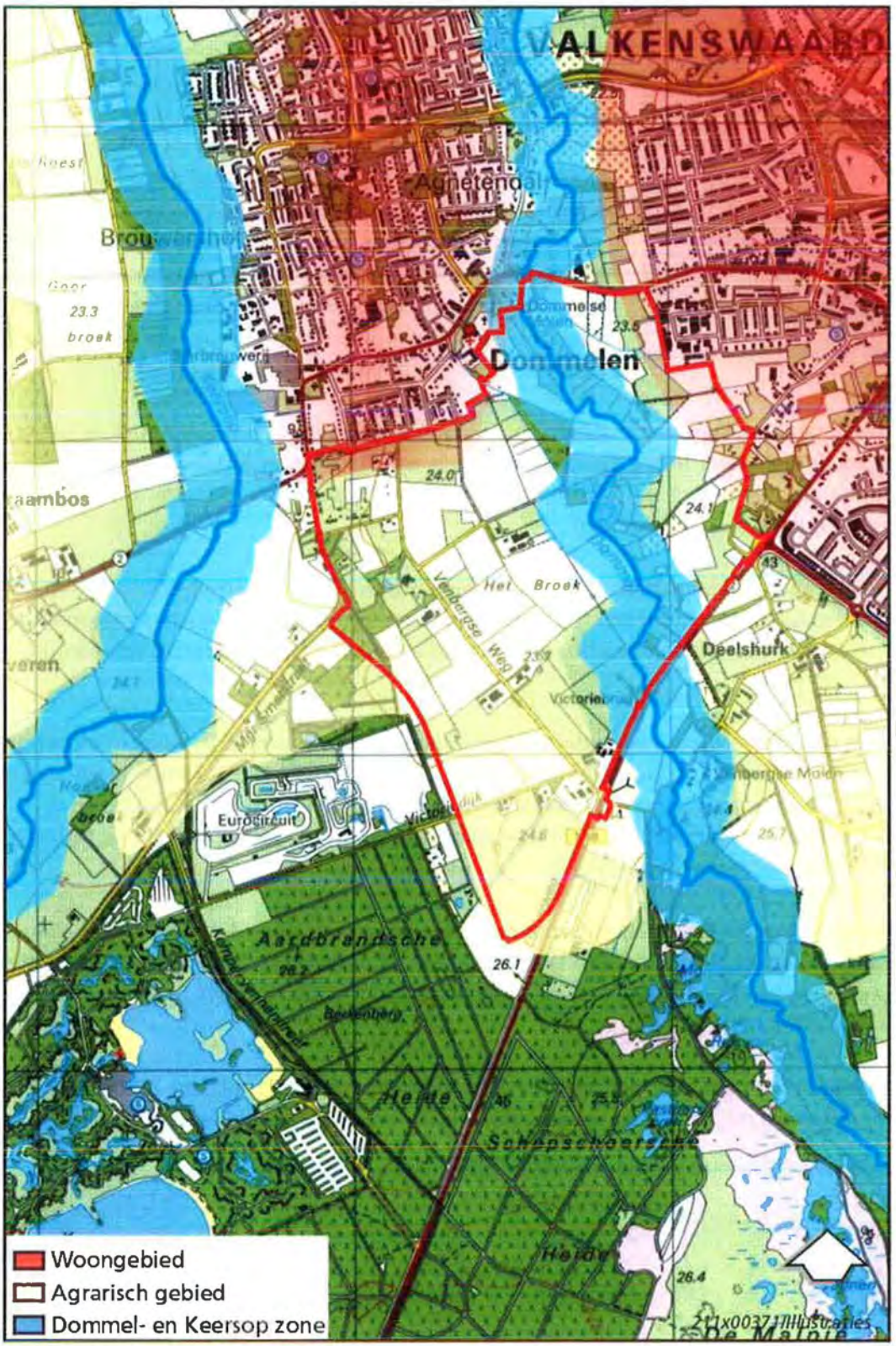
De Luikerweg vormt de zuidelijke planbegrenzing. Dit is een belangrijke ontsluitingsroute tussen de regio Eindhoven en de Belgische grens. De drukke weg is een barrière in het buitengebied van Valkenswaard. Door het open karakter van het buitengebied langs deze weg zijn de hoge verkeersintensiteiten op deze weg duidelijk waarneembaar.

Ten westen grenst het plangebied aan grotere bospercelen afgewisseld met agrarische percelen. Grenzend aan het plangebied ligt het Eurocircuit. Dit motorsportterrein is in het landschap opgenomen en niet als zodanig in het landschap waarneembaar. Ten zuidoosten van het Eurocircuit ligt een uitloper van de Malpiebergsche Heide.

Het plangebied ligt op de overgang van oude dekzandruggen en de voormalige woeste (natte) gronden. In het verleden zijn de natte gebieden ontgonnen en is een grootschalig agrarisch landschap ontstaan. Op de hoger gelegen ruggen zijn Valkenswaard en Dommelen ontstaan. Karakteristiek in het landschap zijn de beekdalen van de Dommel en de Keersop. Door de aanwezigheid van de Dommel en de Keersop heeft het gebied landschappelijke en ecologische waarden.

Om de beekdalen heen liggen de broekontginningen, de Kampen en de Esdekken. Aan de zuidzijde begint het (deels beboste) jonge ontginningslandschap. Het grondgebruik is hoofdzakelijk agrarisch. Het gebied bestaat in de huidige situatie met name uit een open landschap met weilanden en akkers (maïs), afgewisseld worden met dahliavelden.

In feite kent het plangebied landschappelijk gezien een driedeling: de Dommelzone met aan weerszijden de beekdalen die overgaan in agrarische gebieden met bebouwing aan de randen.


ALKENSWAARD
Agnetendal
Brouwershof
Goor
23.3
broek
Dommelen
Dommelse
23.5
24.0
24.1
Het Broek
Venbergse Weg
Deelshurk
Victoriebrug
Eurocircuit
Aardbrandsche
26.1
Heide
Schepschoorsche
Heide
26.4
Woongebied
Agrarisch gebied
Dommel- en Keersop zone

Landschap

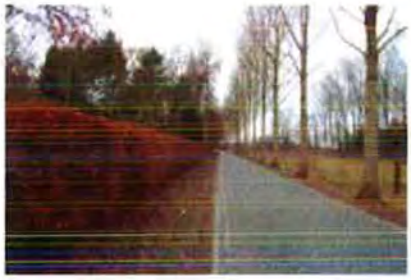
Dommelzone
De rivier de Dommel heeft een diepe ligging. De Dommel is nu slechts waarneembaar bij de Dommelsche watermolen aan de Dommelsestraat en bij de Venbergse molen, die ten zuiden van de Luikerweg ligt. De loop van de Dommel is in de laatste 200 jaar nauwelijks veranderd.

Karakteristiek voor het stroomgebied van de Dommel is een licht glooiend landschap met lager gelegen beekdalen. Ten gevolge van meandering, beekafzetting en normalisatie is het beekdal reliëfrijk. Het landschap langs de Dommel was in het verleden een kleinschalig beeklandschap met kleine weiden, hooilanden en houtwallen. In de huidige beekdalen zijn nog steeds enkele elementen als houtwallen en solitaire bomen van het oorspronkelijk landschap aanwezig.

Aan de westzijde van de kern Dommelen loopt de Keersop. De Keersop is een zijbeek van de Dommel die even voorbij het gehucht Keersop weer in de Dommel uitmondt. Het plangebied Valkenswaard-Zuid ligt grotendeels in de zone tussen beide waterlopen in. Deze Dommelzone is van belang voor uitwisseling binnen de natte natuur.

Middengebied tussen Dommel en Keersop
Het gebied gelegen tussen de rivieren is sterk verdeeld in percelen en kenmerkt zich door rechthoekige kavels waarlangs op enkele plaatsen bomenrijen zijn geplaatst. Aan de Mgr. Smetsstraat, Pastoor Bolsiusstraat en Venbergseweg worden (voormalige) agrarische boerderijen afgewisseld met vrijstaande woningen en geschakelde traditionele woningen. Beide straten zijn een uitloper van Dommelen. Met name op de boerenerven en langs wegen is beplanting aanwezig.

Oostzijde Dommel
Het gebied ten oosten van de Dommel heeft een meer kleinschalig karakter. De kleine kavels worden door bomenrijen, hagen en kleine bosjes van elkaar gescheiden. Aan de oostzijde van de Dommel ligt de Kromstraat. Dit oude lint staat in verbinding met de dorpskern van Valkenswaard en de Luikerweg. De bebouwing aan de Kromstraat is uit verschillende tijdsperioden. Voormalige agrarische boerderijen worden afgewisseld met vrijstaande woningen op ruime kavels.



211x00371Illustraties

Fotoimpressie plangebied en omgeving

Omgeving plangebied
De bestaande bebouwing in de dorpskommen van Dommelen en Valkenswaard bestaat uit oude lintstructuren met historische bebouwing en planmatig aangelegde woonwijken. De lintstructuren worden gekenmerkt door kleinschalige boerderijmassa's, arbeiderswoningen en vrijstaande panden uit de naoorlogse periode. Op enkele plekken wordt de woonbebouwing afgewisseld met kleinschalige bedrijfsbebouwing en schuren.

De planmatig aangelegde woonwijken zoals de Bloemenwijk in Dommelen en Hoge Akkers in Valkenwaard, karakteriseren zich voornamelijk door rijenwoningen van twee bouwlagen met kap. De woningen hebben in deze wijken een traditionele architectuur. Aan de rand van woonwijk de Hoge Akkers in Valkenswaard, ligt aan de Van Linschotenstraat een kleinschalige bedrijventerrein. Op het terrein liggen blokvormige massa's met bedrijfswoningen, direct gesitueerd aan de Van Linschotenstraat.

Vanuit de woon- en werkgebieden in Valkenswaard is het plangebied niet waarneembaar. De dorpsranden hebben een gesloten karakter. De bebouwingsrand ten zuiden van Dommelen is op het buitengebied gesitueerd en eindigt abrupt.

Ten westen van het plangebied heeft het buitengebied een besloten karakter. Grote bospercelen worden hier met agrarische percelen afgewisseld. Grenzend aan het plangebied ligt het eurocircuit. Dit motorcrossterrein is in het landschap opgenomen en niet als zodanig in het landschap waarneembaar. Het terrein kan worden bereikt via de Mgr. Smetsstraat. Deze ontsluitingsroute loopt langs de dorpsgrens van Dommelen.

De Luikerweg vormt de zuidelijke planbegrenzing. Dit is een belangrijke ontsluitingsroute tussen de regio Eindhoven en de Belgische grens. De drukke weg is een barrière in het buitengebied van Valkenswaard. Door het open karakter van het buitengebied langs deze weg zijn de hoge verkeersintensiteiten op deze weg duidelijk waarneembaar.

211x00371/Illustraties

Fotoimpressie plangebied en omgeving

3.4 Verkeersstructuur

Het wegennet van de oorspronkelijke dorpen Dommelen en Valkenswaard is ontstaan vanuit nederzettingen op de oostoevers langs respectievelijk de Keersop en de Dommel. Oude wegverbindingen zijn er met Eindhoven (via Waalre en Aalst) en met Eersel en Leende/Weert. De weg naar Borkel en België is na 1800 tot stand gekomen. Met name in de 20e eeuw hebben Dommelen en Valkenswaard een sterke groei doorgemaakt. Inherent daaraan zijn nieuwe woonwijken gebouwd en wegen aangelegd.

Kenmerkend voor het huidige hoofdwegennet in Valkenswaard is de radiale wegenstructuur[13], dat wil zeggen dat vrijwel alle invalswegen in het centrum uitkomen. In de hoofdwegenstructuur van Valkenswaard nemen de N69 (Eindhovenseweg, Markt, Luikerweg) en de Leenderweg een dominante positie in. Overige veel gebruikte wegen zijn de Nieuwe Waalreseweg, Tienendreef, Westerhovenseweg/Bergstraat/Dommelseweg.

De Luikerweg loopt langs de zuidzijde van het plangebied en vormt deels de begrenzing van het gebied. De weg is een belangrijke doorgaande route. Ter hoogte van de bebouwde kom van Valkenswaard sluit een rotonde aan op de Luikerweg. Vanuit het plangebied is er ter hoogte van de Venbergseweg een aansluiting op de Luikerweg. Deze aansluiting voldoet, mede door de hoge verkeersintensiteiten op de Luikerweg, niet meer.

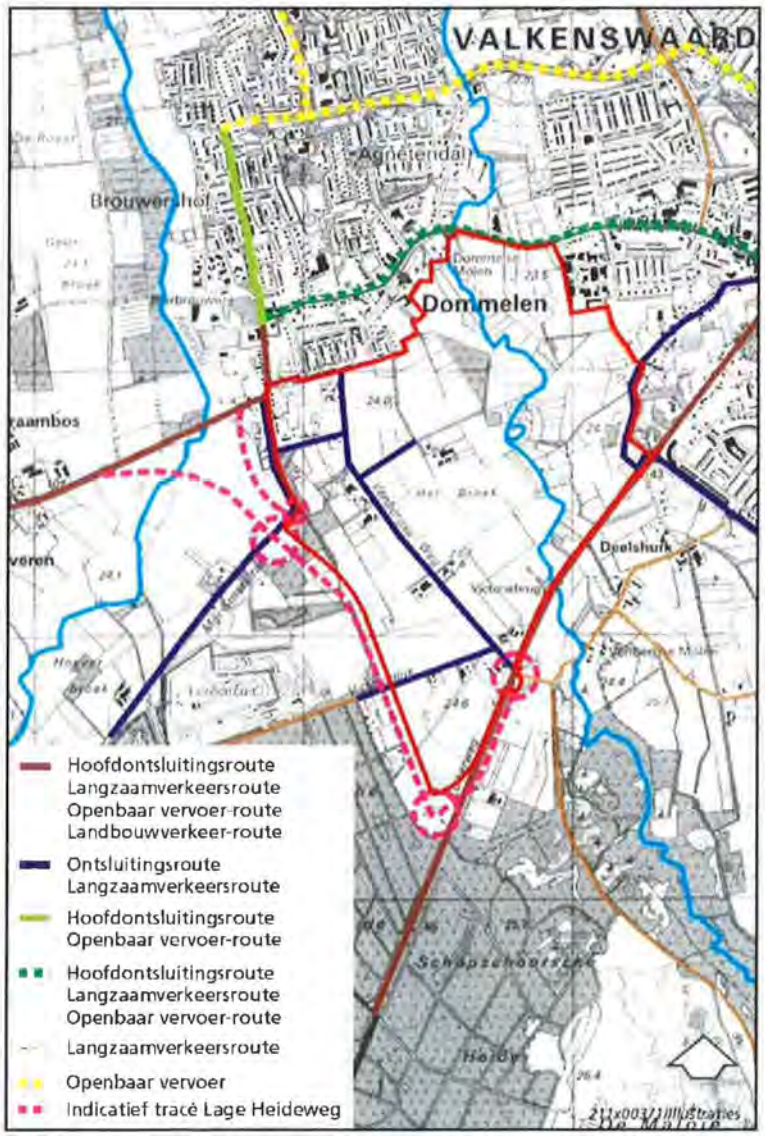
[13] Tekst mede gebaseerd op het verkeersbeleidsplan gemeente Valkenswaard, Goudappel Coffeng, 15-02-1996

211x00371/Illustraties

Fotoimpressie waardevolle groenstructuren

De route van de Venbergseweg loopt in noord-zuidrichting tussen de Luikerweg en de bebouwde kom van Dommelen en heeft voor deze kern een ontsluitende functie. Ter hoogte van de bebouwde kom gaat deze weg, via de Pastoor Bolsiusstraat over in de Mgr. Smetsstraat. Deze weg staat weer in verbinding met de Dommelsedijk en Westerhovenseweg. Deze straten maken onderdeel uit van de doorgaande route tussen de kernen Bergeijk, Dommelen en Valkenswaard. De route Venbergseweg, Pastoor Bolsiusstraat en Mgr. Smetsstraat wordt veel gebruikt als (sluip)route. Binnen de bebouwde kom geldt voor deze wegen een 30 km/h regime. Middels drempels en een versmald wegprofiel wordt het gebruik van deze route ontmoedigd. Toch bewerkstelligen deze maatregelen niet het gewenste effect.

Tussen woongebied Hoge Akkers in Valkenswaard en de Luikerweg lopen de linten Kromstraat en Goorkes. Beide wegen komen uit op de rotonde ter hoogte van de Luikerweg/Zuidelijke randweg. De Kromstraat is grotendeels verhard met klinkers. De rijbaan van het lint Goorkes en een klein deel van de Kromstraat, ter hoogte van de aansluiting met de Luikerweg, zijn onverhard. Dit is mede gedaan om het sluipverkeer tussen de kern Valkenswaard en de Luikerweg tegen te gaan. Ook hier wordt hiermee niet het gewenste effect behaald.



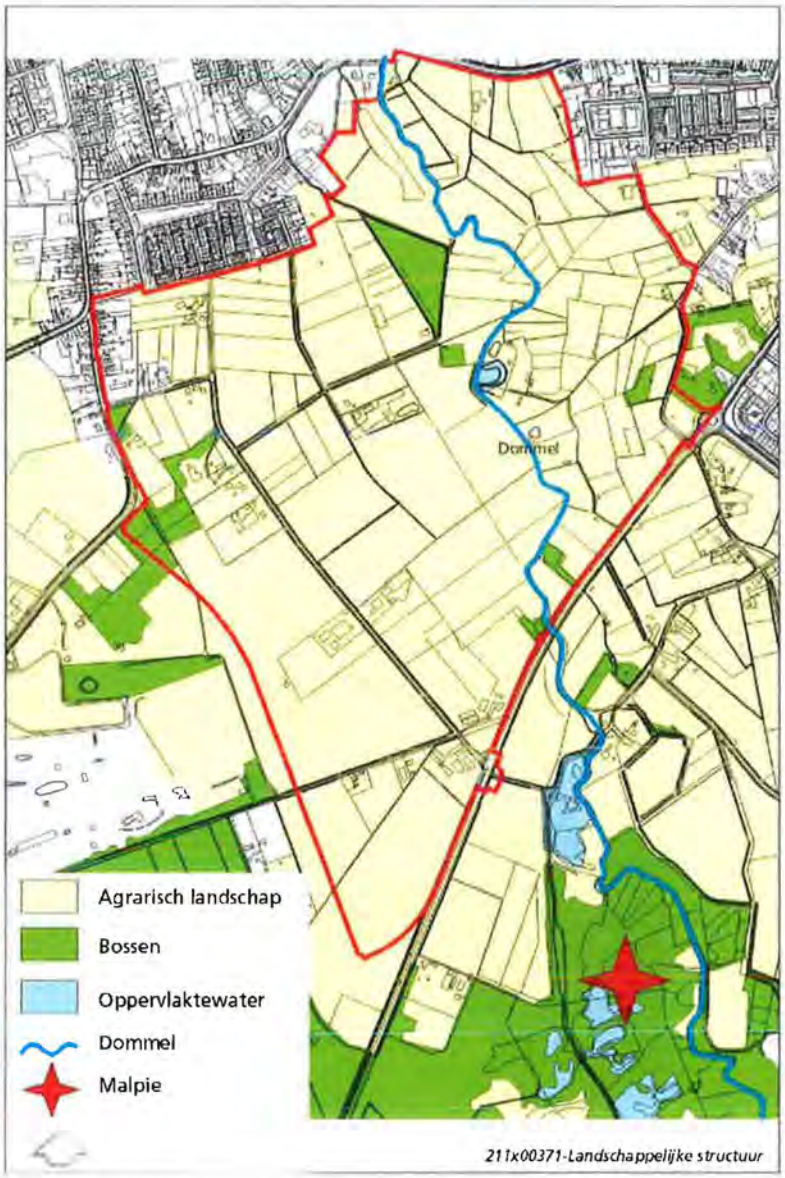
Lokale huldige verkeerstructuur

3.5 Landschappelijke structuur

Het groen is in het plangebied nadrukkelijk aanwezig. Het groen is hoofdzakelijk gerelateerd aan het agrarische gebruik van het plangebied en het beekdal van rivier De Dommel. De lintstructuren in het gebied worden begeleid door waardevolle, mooie bomenrijen. Vooral het laantje langs de Pastoor Bolsiusstraat in Dommelen, met oude monumentale bomen, geeft een prachtig beeld. De gemeente Valkenswaard hecht grote waarde aan deze 'natuurmonumentjes'. Een bomeninventarisatie heeft de waardevolle bomen binnen de gemeente Valkenswaard in kaart gebracht.

Niet alleen de bomen binnen het gebied zijn waardevolle natuurrelicten. Ook de ruigtehoekjes die verspreid over het plangebied liggen zijn hebben een hoge natuurwaarde. Deze bosschages met dichte begroeiing zijn van belang voor de struweelvogels in het gebied.

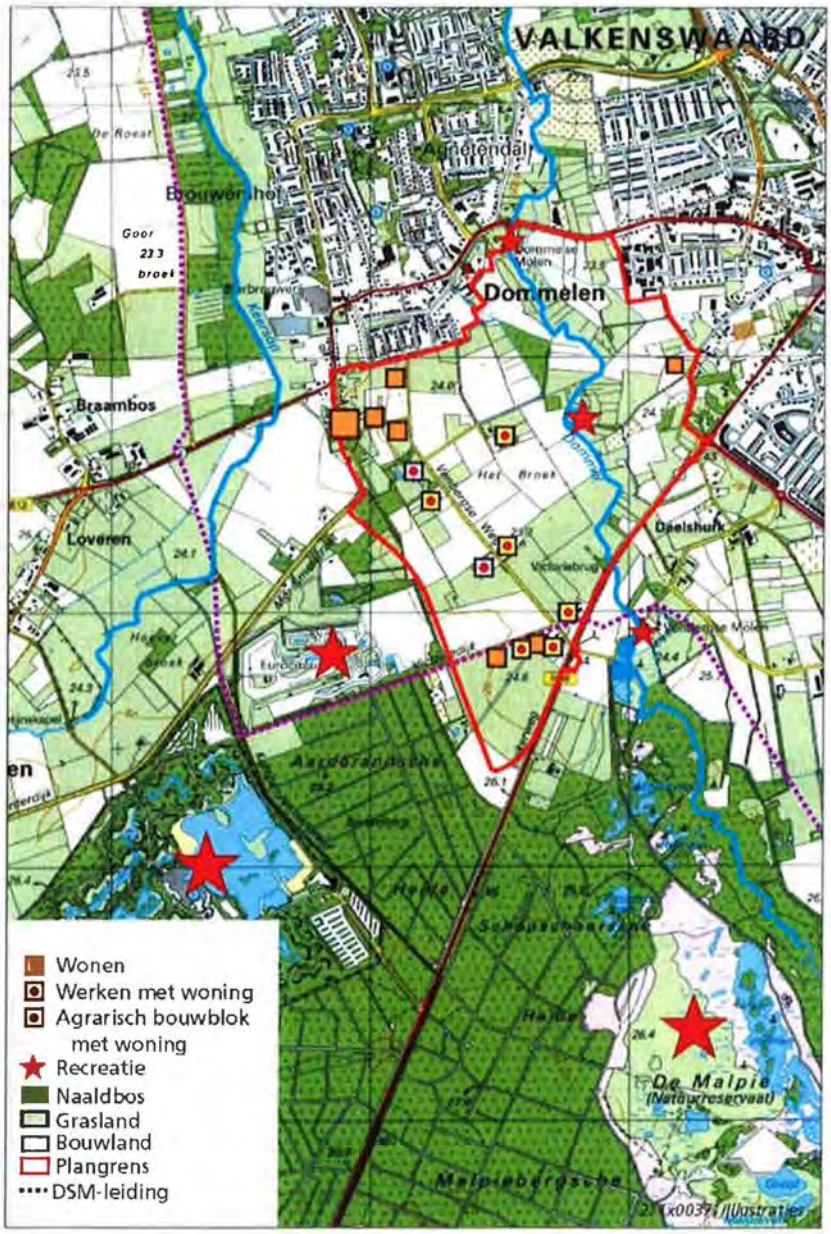
Door de diepe ligging van de Dommel in het landschap is deze slecht waarneembaar. Ter hoogte van de Dommelsche watermolen aan de Bergstraat/Dommelseweg is de rivier wel nadrukkelijk aanwezig.



Landschappelijke structuur

3.6 Functionele structuur

In het plangebied komen verschillende functies voor. Naast woonfuncties is dat in het gebied aan de westzijde van rivier De Dommel voornamelijk een agrarische functie. Hier liggen verschillende agrarische en agrarisch gerelateerde bedrijven. Aan de oostzijde van De Dommel, grenzend aan de bebouwde kom van Valkenswaard, wordt de woonfunctie afgewisseld met kleinschalige bedrijvigheid.



Grondgebruik huidige situatie

3.7 Voorzieningen buiten plangebied

Buiten het plangebied, in en om de kernen van Dommelen en Valkenswaard liggen verschillende functies die mogelijk een plek krijgen binnen het plangebied.

Hinderlijke bedrijven
In de kernen liggen verschillende bedrijven waarvoor het niet mogelijk is om hun bedrijfsvoering op de huidige locatie voor te zetten. Dit kan zijn vanwege het ontbreken van voldoende uitbreidingsruimte doordat ze omgeven zijn door woningbouw of de milieuhinder die het bedrijf veroorzaakt op de omgeving. Deze bedrijven kunnen verplaatsen naar het nieuwe het bedrijventerrein in het plangebied. De vrijgekomen ruimte op de bestaande terreinen kan een nieuwe duurzame invulling krijgen. Bedrijvenlocaties in de kernen kunnen worden gebruikt voor woningbouw.

Tennisvelden Norbertusdreef
Centraal in de kern Dommelen, aan de Norbertusdreef, liggen de velden van tennisvereniging LTV Dommelen. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken (inbreiding) zoals in de structuurvisie Plus voorgesteld, is verplaatsing van deze sportvoorzieningen gewenst. Door verschuiving/verplaatsing van de doelgroep door vergroening en vergrijzing van diverse wijken kan bovendien worden afgevraagd in hoeverre de ligging op de lange termijn nog logisch en duurzaam is. Een verplaatsing met uitbreiding van de bestaande velden is inpasbaar binnen het plangebied Valkenswaard-Zuid.
De uiteindelijke besluitvorming hierover is afhankelijk van de uitkomst van een nader uit te voeren onderzoek. Naar aanleiding van de visievorming ten behoeve van sportpark Den Dries heeft de raad namelijk gevraagd een nader onderzoek te laten uitvoeren ten aanzien van de accommodatie behoeften en -wensen van de sportverenigingen voor de komende decennia in Valkenswaard, inclusief de toekomstige voorzieningen in Valkenswaard-Zuid.

Woonwagenlocatie
In de gemeente Valkenswaard zijn drie woonwagenstandplaatsen. In het huisvestingbeleid van de gemeente Valkenswaard (1999) is aangeven dat de locatie Molensteen wordt opgeheven en dat elders in de gemeente Valkenswaard, bij voorkeur in het plangebied Valkenswaard-Zuid, een nieuwe woonwagenlocatie wordt aangelegd.

Opbouwlocatie wagens bloemencorso
In de kern Valkenswaard wordt jaarlijks in september het bloemencorso gehouden. Aan de tocht van praalwagens door het centrum van het dorp gaat een opbouwfase vooraf. Het opbouwen van de corsowagens vindt plaats in de wijk/buurt waar de deelnemende vereniging vandaan komt. Op verschillende plekken in Valkenswaard en Dommelen worden 2 tot 3 maanden voorafgaande aan het corso wagens opgebouwd in tenten, die op de openbare weg, groenstrook of gebied staan.
Aan de Narcislaan in Dommelen bevindt zich op dit moment zo'n opbouwlocatie dat in het bestemmingsplan "Bloemencorso wagenopbouwlocaties" is vastgelegd. De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied Valkenswaard-Zuid. Een alternatieve locatie is binnen het plangebied voorhanden.

4. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Het structuurplan Valkenswaard-Zuid (2004) is beoordeeld door de Provinciale Planologische Commissie en de ambtelijke Dienst REW van de provincie. Deze reactie en de uitgangspunten uit het structuurplan zijn verwerkt in een eerste inrichting van het plangebied. Het plangebied wordt in het ontwerp getransformeerd tot een nieuw natuurgebied waarbij er mogelijkheden zijn voor verstedelijking (wonen, werken en recreëren). Uitgangspunt is de herinrichting van de Dommelzone waar het accent ligt op het versterken van de natuurfunctie en het verhogen van de ecologische kwaliteit. Tevens is in deze zone waterberging mogelijk. Naar het beekdal van de Dommel toe zal de intensiteit van de bebouwing afnemen en zal het accent extra liggen op groen en natuur. Het bedrijvengebied wordt langs de Lage Heideweg gesitueerd en krijgt een compacte opzet waarbij ook hier bijzondere aandacht is voor het groen in verband met de overgang naar de Dommelzone.

4.2 Dommelzone[14]

Landschap en recreatie
De inrichtingsvisie voor het Dommeldal gaat uit van een oost-west zonering.
Er zijn drie zones te onderscheiden:
- westelijke extensieve landbouwzone;
- "natuurzone" en de;
- oostelijke extensieve landbouwzone.

Westelijke extensieve landbouwzone
Meest westelijk ligt een zone waar ruimte is voor extensieve vormen van landbouw in de vorm van grasland, enkele akkertjes en dahliavelden. Er liggen hier kansen om een landschappelijk aantrekkelijk gebied te ontwikkelen (landgoed). Deze zone ligt iets hoger dan de naastliggende zone en blijft nagenoeg altijd droog.

De verschillende percelen worden van elkaar gescheiden door houtwallen en sloten. Op deze manier ontstaat een afwisselende, geleidelijke overgang tussen de lanenstructuur rond het bedrijventerrein en het Dommeldal. De rand van deze zone wordt gevormd door de vispassage die beide watermolens passeert. Samen met de afwatering aan de rand met het bedrijventerrein vormen deze watergangen een verwijzing naar de oude bevloeiingssystemen die schering en inslag waren langs de Dommel. Kenmerk van dergelijke systemen was een veelheid aan slootjes, waarbij de belangrijkste watergangen parallel aan de hoofdwatergang, in dit geval de Dommel, liepen. Doordat rondom het bedrijventerrein een royale lanenstructuur is voorzien, verloopt de overgang naar het Dommeldal relatief natuurlijk.

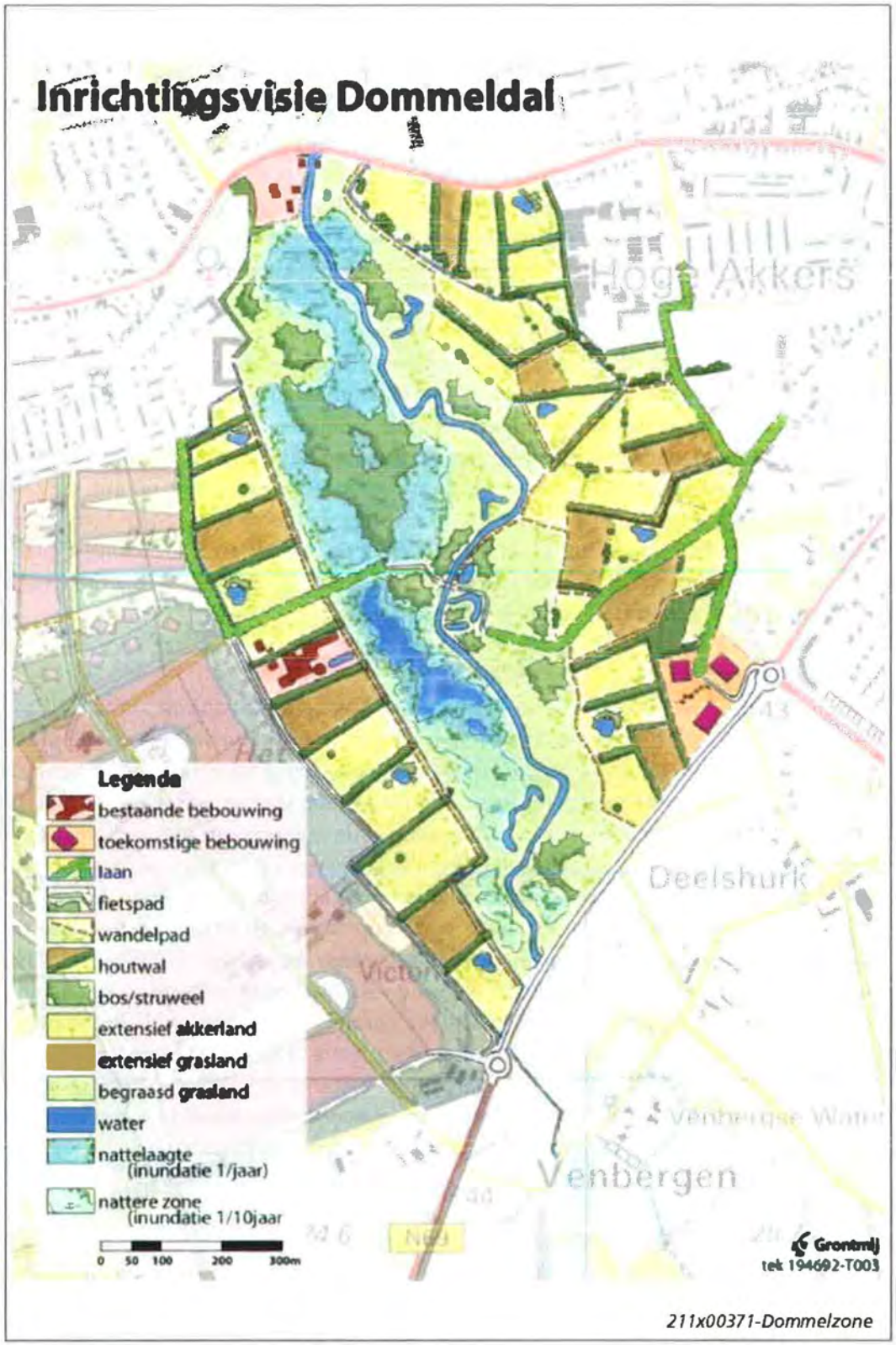
[14] Dommeldal en Het Broek, inrichtingsvisie ter hoogte van Valkenswaard, Gemeente Valkenswaard/Waterschap De Dommel/Grontmij, december 2005

"natuurzone"
Tegen de extensieve landbouwrand aan ligt vervolgens de "natuurzone". Deze zone is de stedelijke uitloop van Dommelen en Valkenswaard met een sterke nadruk op natuurontwikkeling. De "natuurzone" vormt zodoende enige ontlasting voor de Malpie. De natuurontwikkeling wordt niet gestuurd. Beheer vindt plaats door begrazing en de vegetatie komt spontaan tot ontwikkeling. Op sommige plekken zullen bosjes ontstaan, terwijl andere plekken kaal gehouden worden. Binnen deze zone, die aan weerszijden van de Dommel ligt, zal overstroming plaats vinden. In het gebied vindt vernatting plaats door het verwijderen van de Dommelkades, het dempen van sloten en het eventueel ondiep ontgraven rondom het Broek.

Binnen deze zone is gekozen om op een aantal plekken oude meanders op te graven die niet aangesloten zullen worden op de Dommel. Op deze manier krijgt de Dommel een dynamischer karakter, zonder daadwerkelijk aan de Dommel zelf te graven. Tegelijkertijd wordt voor amfibieën iets extra's gedaan. Deze oude meanders zullen veelal gevuld worden met Dommelwater bij hoge waterstanden en daarmee met vis. Dit betekent dat deze plekken niet de betekenis zullen hebben voor amfibieën, die de poelen op de drogere gedeelten wel hebben. De "natuurzone" wordt slechts op één plek doorsneden door een gecombineerd wandel- en fietspad. Op deze plek, middenin deze zone is voorgesteld een soort pleisterplaats in te richten door het plaatsen van enkele picknicktafels en wellicht een (vogel)uitkijktoren. Verder is er binnen dit gebied ruimte voor stedelijke uitloop. Hiervoor worden echter geen voorzieningen getroffen in de zin van paden, bankjes e.d.

Oostelijke extensieve landbouwzone
In de zone ten oosten van de "natuurzone" is wederom ruimte voor de landbouw, mits dit op een extensieve manier plaats vindt. Ook dit gebied 'De Kampen' is een afwisseling van graslandjes, akkertjes en dahliavelden, van elkaar gescheiden door houtwallen. De overgang tussen de "natuurzone" en deze zone is veel minder scherp dan de overgang tussen de extensieve landbouwzone en de "natuurzone" aan de andere zijde van de Dommel. Dit is logisch omdat deze overgang hier ook veel minder duidelijk aanwijsbaar is als hoogteverschil. Omdat dit gebied veel dichter bij de kern van Valkenswaard ligt, lijkt het voor de hand te liggen hier meer informele wandelpaden aan te leggen op reeds bestaande paden en de randen van percelen, of om deze paden op te nemen in de voorgestelde houtwallen. Hierbij gaat het om paadjes van maximaal één meter breed, uitgevoerd in halfverharding of als uitgemaaid pad. Daarnaast kan in de meest oostelijke rand van deze zone gedacht worden aan het opnemen van enkele voorzieningen voor wat meer intensieve vormen van recreatie. Bijvoorbeeld in de vorm van een klein speelterrein of een trapveldje. Binnen deze zone is ook weer een aantal poelen opgenomen. De poelen liggen op een min of meer regelmatige afstand van elkaar en zijn zo gelegen dat ze volop zon krijgen, de eventuele beplanting staat aan de noordzijde. Naast hun nut voor amfibieën geven de poelen een bijzondere sfeer aan sommige ruimtes tussen de houtwallen.

Natte en vochtige terreindelen
Door de huidige diep ingesneden sloten omhoog te brengen en gedeeltelijk te dempen zal het grondwaterpeil stijgen. Hierdoor vernatten grote delen van het gebied. Deze vochtige terreindelen kunnen zich ontwikkelen tot een afwisseling van elzenbroekbos, wilgenbroekbos, vochtig berkeneikenbos en vochtige bloemrijke graslanden met struwelen, natte ruigte, moeras, riet- en grote zeggenmoeras en soortenrijk water.



Inrichtingsvisie Valkenswaard-Zuid, Dommelzone

Centraal in het gebied, ten westen van de Dommel, wordt een grotere, ondiepe plas gegraven die bij overstroming met de Dommel in verbinding staat. Deze plas wordt dusdanig vorm gegeven dat deze niet droogvalt. Buiten de overstromingszone worden poelen gegraven. De poelen krijgen een minimaal wateroppervlak van 500 tot 1000 m² waardoor ze niet snel dicht groeien en weinig onderhoud vergen. Ze worden zo vormgegeven dat ze in een normale zomer circa 50 centimeter water houden. In droge zomers kunnen ze droog vallen. Wanneer dit laat in de zomer gebeurd heeft dit voor amfibieën geen grote negatieve gevolgen omdat de larven inmiddels gemetamorfoseerd zijn. Tevens worden door periodieke droogval problemen van kolonisatie door vissen voorkomen (een groot aantal vissoorten predeert op eieren en larven van amfibieën). Door de taluds van de poelen en de plas zeer flauw te laten oplopen ontstaan grote zones met ondiep, snel opwarmend water die voor een groot aantal organismen een belangrijk leefgebied vormen. De oeverzones van de plas en de poelen en natte laagtes in het terrein kunnen zich tot moeras, rieten grote zeggenmoeras, natte ruigte en wilgenbroekbos ontwikkelen. De plas vormt een belangrijk leefgebied voor vissen van stilstaand water, waaronder rietvoorn, zeelt, kroeskarper, bittervoorn, grote modderkruiper en snoek. Vanwege de aanwezigheid van vis vormt deze plas een geschikt foerageergebied voor de ijsvogel. Voor amfibieën is dit water juist van minder betekenis. Deze soortgroep zal in sterke mate profiteren van de poelen. Naast de algemene amfibieën (kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en middelste groene kikker) vormen deze poelen zeer geschikte voortplantingswateren voor kamsalamander, alpenwatersalamander en poelkikker. Daarnaast kan een groot aantal algemene en minder algemene libellensoorten van de poelen en moerassen profiteren. Hierbij valt te denken aan azuurjuffer, houtpantserjuffer, platbuik, grote keizerlibel, gewone oeverlibel, vuurlibel, glassnijder, paardenbijter, bruine glazenmaker en bloedrode heidelibel.

De afwisseling van open water, natte ruigte, moeras, riet- en grote zeggenmoeras en wilgenstruweel vormen onder andere voor kleine karekiet, rietgors, bosrietzanger, blauwborst, sprinkhaanzanger, dodaars en kuifeend geschikte broedbiotopen. De oeverzones van de plassen en poelen vormen geschikte leefgebieden voor een groot aantal kleine zoogdieren waaronder dwergmuis, woelrat, waterspitsmuis en bunzing. De overgangen van de moeraszones naar vochtig kruidenrijk grasland zijn geschikte biotopen voor onder andere zeggedoorntje, gewoon spitskopje, zomp- en moerassprinkhaan. Deze gebieden vormen tevens geschikte zomerbiotopen voor amfibieën. De vochtige terreindelen zullen in de winter gedeeltelijk overstromen. De grazige vegetaties die in de winter overstromen vormen geschikte paaiplaatsen voor ander andere snoek en kwabaal.

De vochtige bossen en broekbossen in het gebied bieden beschutting aan grotere zoogdieren zoals ree en vos. Daarnaast zijn het geschikte broedplaatsen voor bosvogels en vogelsoorten die in de omgeving foerageren (o.a. groene specht, kleine bonte specht, wielewaal en matkop). Op termijn kunnen oude bomen in deze bossen van belang zijn als kolonieplaats voor boombewonende vleermuizen als ruige dwergvleermuis, gewone baardvleermuis, franjestaart, rosse vleermuis en watervleermuis. Door de grote afwisseling van het gebied (open water, bos, en halfopen gebiedsdelen met veel lijnvormige landschapselementen) is het plangebied een zeer geschikt foerageergebied voor vrijwel alle in de regio voorkomende vleermuissoorten.

Vochtige tot droge terreindelen
Op de drogere delen in de Dommelzone worden twee inrichtingsprincipes toegepast. De randen van het plangebied worden als een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap ingericht. Dit gebied bestaat uit een afwisseling van extensief beheerde (graan)akkers, wei- en hooilanden en houtwallen. Voor de opbouw van de houtwal wordt de grond gebruikt die vrijkomt bij het graven van de plas en de poelen. Deze landschapselementen vormen geschikte burchtlocaties voor das en vos. De extensieve wei- en hooilanden en de vochtige bloemrijke grasdelen vormen geschikte foerageergebieden voor de das. Broedvogels die sterk zullen profiteren van deze terreindelen zijn o.a. geelgors, grasmus en patrijs.

Op de overige drogere delen komt een afwisseling van droog bloemrijk grasland, braam- en doornstruweel en berken-eikenbos tot ontwikkeling. De afwisseling van de droge bloemrijke graslanden en struwelen zijn een geschikt leefgebied voor een groot aantal kleine zoogdieren (ware muizen, spitsmuizen, kleine marterachtigen, haas) en een ideaal broedgebied voor struweelvogels als geelgors, graspieper, roodborsttapuit en grasmus. Verder zijn deze gebiedsdelen van groot belang voor amfibieën. Kruidenrijke graslanden in combinatie met struwelen en bosschages zijn geschikte zomer- en overwinteringsbiotopen voor deze soortgroep.

Tenslotte zijn deze delen door de variatie aan vegetatietypen en –structuren rijk aan insecten, waaronder dagvlinders. In de open grazige vegetaties zijn soorten als bruin zandoogje, hooibeestje, argusvlinder, icarusblauwtje en geelsprietdikkopje te verwachten. De combinatie van de grazige vegetaties met de struwelen en bosschages vormen voor gehakkelde aurelia, bont zandoogje en eikenpage geschikte leefgebieden. Vanwege de beschutting van de struwelen en bosschages vormen deze delen goede foerageer- en rijpingsgebieden voor libellen.

De droge terreinen zijn van belang als uitwijkplaats voor fauna tijdens perioden van hoog water.

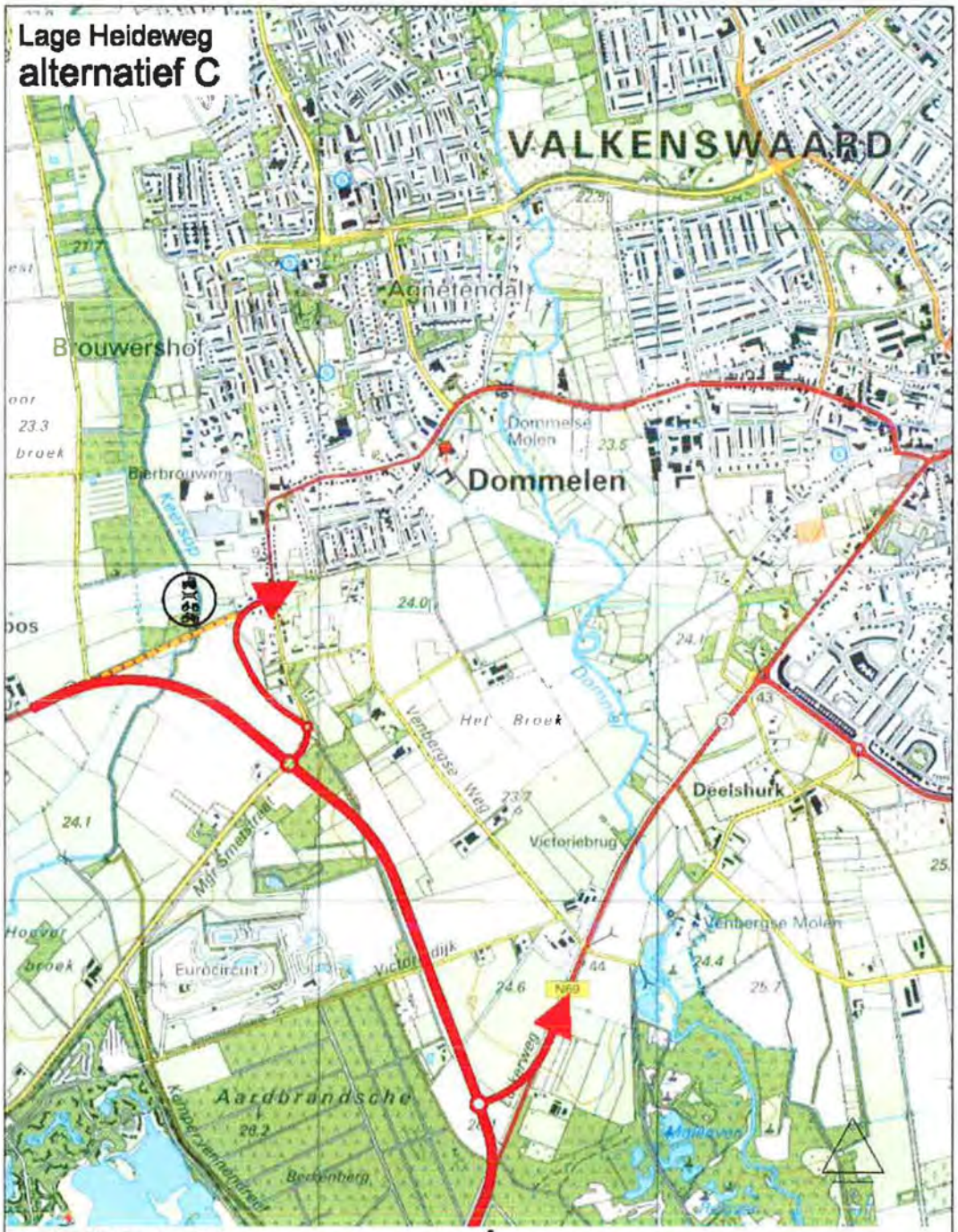
Beheer
Met uitzondering van de akkers, wei- en hooilanden dient het heringerichte gebied bij voorkeur door middel van integrale begrazing beheerd te worden met paarden en/of runderen. Op deze manier ontstaat een kleinschalige mozaïek van vegetatietypen en –structuren hetgeen de diversiteit van het gebied ten goede komt. Om grootschalige verbossing van het terrein te voorkomen kan het noodzakelijk zijn om aanvullend handmatig beheer uit te voeren.

Ontsnippering
Om het gebied in ecologische zin te laten functioneren dient een aantal barrières voor fauna te worden opgeheven. Door de stuwen bij de watermolens is de Dommel niet vrij optrekbaar voor vis en macrofauna. Om de stuwen voor vis passeerbaar te maken wordt voorgesteld om een sloot die parallel aan de Dommel ligt om te vormen tot een omleidingsbeek. Via deze beek kunnen zowel vissen van stilstaande een zwakstromende wateren (o.a. baars, zeelt, rietvoorn en brasem) als stroomminnende vissen (o.a. riviergrondel, kopvoorn, winde, bermpje en serpeling) de stuwen passeren. Voor de op het land levende fauna dienen ontsnipperingsmaatregelen te worden getroffen bij de doorgaande wegen die het gebied kruisen. Dit kan door bestaande duikers aan te passen en te voorzien van looprichels en/of door het plaatsen van faunatunnels.

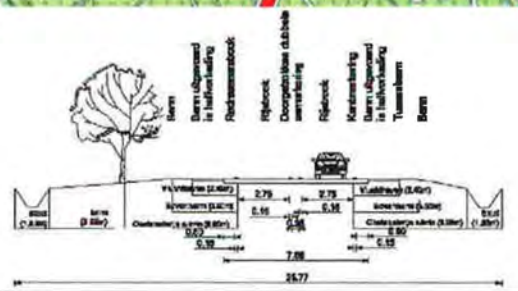
Plan van aanpak waterberging Valkenswaard-Zuid[15]

In het reconstructieplan Boven Dommel is het plangebied opgenomen als bestaand overstromingsgebied en in te richten waterbergingsgebied. In dit plan is het volgende opgenomen: "Besloten is om voor 'bestaand overstromingsgebied' en 'in te richten waterbergingsgebied' het instrument planologische doorwerking uit artikel 27 van de Reconstructiewet in te zetten. Dit betekent dat in de gebieden enkel ontwikkelingen mogen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van waterberging en worden ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn geweerd. Waterbergingsgebieden hebben primair de functie om de veiligheid van benedenstrooms gelegen gebieden te garanderen en zijn dan ook primair bedoeld om ingezet te worden bij laagfrequentie afvoersituaties. Als gevolg van de waterbergingsdoelstelling in het gebied zal er, ten opzichte van de huidige situatie, meer en langer water in het gebied blijven staan".

[15] Plan van aanpak waterberging Valkenswaard-Zuid, Waterschap De Dommel/gemeente Valkenswaard, 17-11-2004



Indicatie wegprofiel



4.3 Lage Heideweg

Buiten het plangebied, maar gerelateerd aan de ontwikkelingen in het plangebied, wordt de Lage Heideweg aangelegd. Deze weg verbindt de N69 met de N397. Het tracé van de Lage Heideweg moet in de optie open houden om in de toekomst een verbinding te vormen met de A67.

Met deze nieuwe weg zal de verkeersdruk van het doorgaande verkeer in de kernen Dommelen en Valkenswaard afnemen en de bereikbaarheid van de kern Bergeijk verbeteren. Bovendien zal de weg gaan fungeren als gebiedsontsluitingsweg voor Valkenswaard-Zuid.

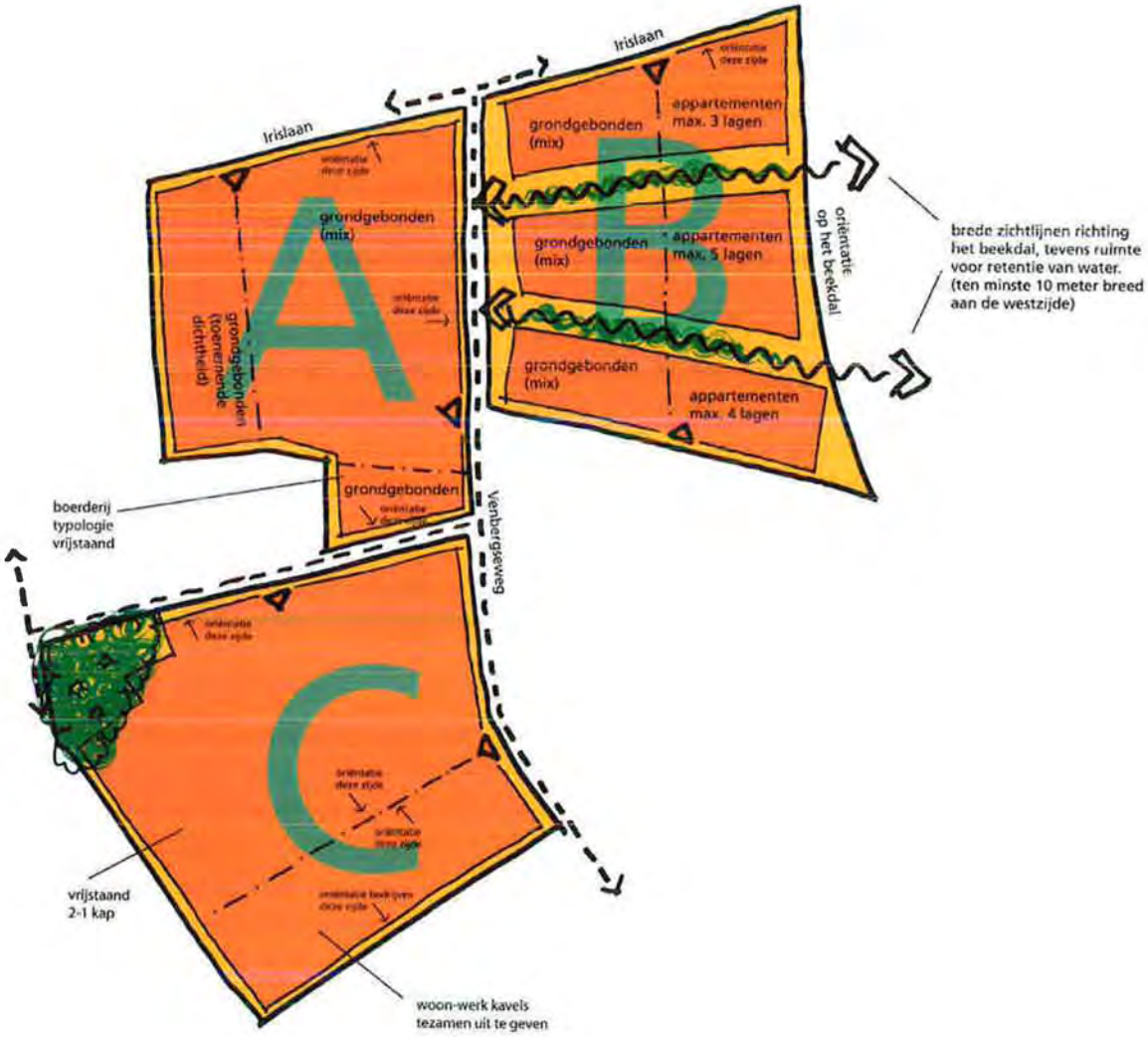
Het tracé van de beoogde weg loopt in noord-zuidrichting tussen de Luikerweg en Dommelsedijk. De weg loopt globaal ten zuidwesten van de Venbergseweg. De weg zal worden aangelegd in de vorm van een tweebaansweg. De weg wordt op drie punten op het bestaande wegennet aangesloten:

- een aansluitpunt op de Luikerweg;
- een aansluitpunt op de Dommelsedijk;
- een aansluitpunt ter hoogte van de Mgr. Smetsstraat.

Ter hoogte van de Luikerweg als ter hoogte van de Mgr. Smetsstraat wordt op basis van het thans bekend zijnde wegontwerp een rotonde aangelegd. Ter hoogte van de Dommelsedijk zal de nieuwe weg direct op het bestaande wegvak worden aangesloten.

Indien gekozen wordt voor een rotonde ter hoogte van de Mgr. Smetsstraat krijgt deze meerdere aftakkingen. De oostelijke aftakking komt dan uit op een een nader vorm te geven aansluitpunt. De exacte vormgeving van dit aansluitpunt is nog onderwerp van verkeerskundig onderzoek en zal in het bestemmingsplan 'Lage Heideweg' nader bepaald worden. Gekozen kan worden voor twee modellen, te weten: een T-aansluiting met 2 varianten (een waarbij sprake is van een rechtstreekse aanhaking op het bedrijventerrein en een waarbij sprake is van een rechtstreekse aanhaking op de aan te leggen weg naar de Dommelsedijk achter de woningen gesitueerd aan de Mgr. Smetsstraat) of een aan te leggen kleine rotonde. Indien gekozen wordt voor een kleinere rotonde zal deze gesitueerd worden even ten noordoosten van de grote rotonde aan de Mgr. Smetsstraat. Vanuit de kleine rotonde loopt dan één aftakking in oostelijke richting, wat de hoofdontsluitingsroute voor het nieuw aan te leggen bedrijventerrein wordt. Een tweede aftakking loopt in noordelijke richting naar de Dommelsedijk. Deze weg wordt gesitueerd aan de achterzijde van bestaande woningen aan de Mgr. Smetsstraat. De weg wordt direct op de Dommelsedijk aangesloten en vormt zo de hoofdontsluiting voor Dommelen. De nieuwe ontsluitingen worden zo gesitueerd om het beekdal van de Keersop zoveel mogelijk van nieuwe doorsnijdingen te ontzien. Het bestaande traject van de Dommelsedijk dat tussen de twee nieuwe aantakkingen ligt zal slechts toegankelijk blijven voor langzaam verkeer.

De nieuw aan te leggen rotonde ter hoogte van de Luikerweg (buiten het plangebied gesitueerd) komt even ten noorden van de huidige weg te liggen. De weg krijgt daar meerdere aftakkingen. De westelijke aftakking zal aansluiten op een bestaand pad naar een scoutinggebouw. De oostelijke aftakking sluit aan op het bestaande tracé van de Luikerweg. Door deze aansluiting blijven de nabijgelegen woningen en overige voorziening bereikbaar.



BRO

Gemeente Valkenswaard

Valkenswaard-Zuid

Stedenbouwkundige uitgangspunten woongebied

[illegible]	concept:	voorontwerp:	ontwerp:
www.bro.nl	datum: 23-08-2005	schaal: 1:1.000 (bij A2)	wijziging:
[illegible]	getekend: Luke Vredeveld	formaat: A2	wijziging:
[illegible]	tekening nr.: 211x00171.025381	project nr.: 211x0171	wijziging:

4.4 Woongebieden

Binnen het plangebied worden drie gebieden ontwikkeld voor woningbouw.

- **Cluster A:** het gaat hier om de afronding van de zuidrand van Dommelen, tussen Mgr. Smetsstraat, Pastoor Bolsiusstraat en Venbergseweg;
- **Cluster B:** gebied tussen de nieuwe bebouwingsrand van Dommelen (cluster A), de Dommelzone en het intermediair-II gebied. Het gebied intermediair-II omvat de nieuwe sportterreinen, de woonwagenlocatie en opbouwlocatie voor corsowagens;
- **Cluster C:** dit gebied, intermediair-I, bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en woon-werkkavels gelegen tussen de Pastoor Bolsiusstraat, Venbergseweg en Mgr. Smetsstraat.

Ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet (indicatief)

Cluster A

Voor de afronding van de zuidrand van Dommelen is het wenselijk een overwegende traditionele invulling van blokken en stroken verkaveling te realiseren. Hiermee wordt aangesloten op het stedenbouwkundige patroon van het aan de noordzijde gelegen Bloemenwijk. In het nieuwe gebied is ruime gelegenheid om verschillende woningtypen te bouwen die aansluiting zoeken bij het woningmarktonderzoek, namelijk grondgebonden woningen in verschillende dichtheden. Het stedenbouwkundige patroon biedt in de loop van de tijd de nodige flexibiliteit om in te spelen op de veranderende vraag vanuit de woningmarkt, mocht dat noodzakelijk zijn. De bestaande Irislaan, Crocuslaan en Venbergseweg dienen als ontsluiting voor het gebied. Via de Pastoor Bolsiusstraat is een ontsluiting op de Monseigneur Smetsstraat en vervolgens de Westerhovenseweg mogelijk.

Cluster B

Voor het oostelijk deel is voor een geheel andere opzet gekozen. Hier worden 3 bebouwingsstroken voorgesteld die vanaf de Venbergseweg richting het Dommeldal lopen. Op de kop van deze drie stroken zouden appartementgebouwen moeten zorgen als baken aan het Dommeldal. Direct ten westen van deze appartementen worden woningen in het groen voorgesteld, in lagere dichtheden. Verder in de richting van de Venbergseweg neemt de dichtheid toe.

Cluster C

Dit gebied, in de intermediaire zone I, grenst volledig aan het plangebied voor het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Een smalle zone scheidt de beide functies van elkaar. Hoewel met de fasering van het bedrijventerrein rekening gehouden zal worden met het woongebied, dient het intermediair gebied op een goede wijze vorm te krijgen. Een duurzame en definitieve invulling is gewenst om te voorkomen dat er vanuit het wonen of de bedrijven in de loop van de tijd ruimtelijke claims gaan ontstaan op dit gebied.

De ontwikkeling van het gebied intermediair-I kan worden opgezet op basis van bestaande verkavelingslijnen. Deze lijnen kunnen worden opgepakt als ontsluiting voor het gebied en vormen de aanzet voor de verkavelingsrichting. Voor het bovenste deel van dit gebied wordt gekozen voor een invulling met grote, vrijstaande en twee-onder-een kap woningen die recht doen aan de omgeving van de Pastoor Bolsiusstraat. Dit gebied kenmerkt zich door een historische verkaveling met daarbij passende bebouwing (boerderijen). Dit beeld dient te worden doorgezet in het bovenste deel van het intermediaire gebied. Grote hoeves, bestaande uit 2 woningen, worden losjes op de kavel gesitueerd. Soms scheef, soms recht ten opzichte van de weg. De oriëntatie en de rooilijn wordt niet strikt voorgeschreven. De ruimtelijke opbouw van het gebied maakt het mogelijk om enkele ruimte-voor-ruimte-kavels in het intermediaire gebied op te nemen.

Orientatie:
- de orientatie wordt aangegeven middels teksten.
  Uitgangspunt is zoveel mogelijk orienteren op bestaande wegen

Ontsluiting:
- ontsluiting waar mogelijk op bestaande wegen.
- ieder cluster heeft tenminste 2 ontsluitingen op bestaande wegen, aangegeven met een zwart driehoekje

Woningen:
- wonen is grondgebonden, tenzij anders aangegeven
- woningen zijn onderverdeeld in laag, middel en hoge prijscategorie
- rijenwoningen zijn tenminste 5,4 meter breed
- twee-onder-één kap woningen hebben een minimale perceelsbreedte van 9 meter
- vrijstaande woningen hebben een minimale perceelsbreedte van 12 meter.

Uitgeefbaarheid:
- cluster A: 70%
- cluster B: 40%
- cluster C: 85%

Beeldkwaliteit:
- cluster A:

- toenemende dichtheid van oost naar west.
- rekening houdend met woningtypologie omgeving.
- aandacht voor voldoende groen in de woonomgeving.
- moderne architectuur.
- zuidelijk deel toepassen boerderijtypologie.

- cluster B:

- toenemende dichtheid van oost naar west.
- oostzijde: appartementen.
- westzijde: grondgebonden woningen.
- moderne architectuur.

- cluster C:

- lagere dichtheden.
- grote woningen op grote kavels.
- mix van traditioneel en mod erne architectuur.
- gebruik makend van huidige kavelstructuren.
- bedrijfskavels krijgen een dubbele oriëntatie: bedrijven naar de zuidzijde, woningen naar de noordzijde.

Het zuidelijke deel van dit intermediaire gebied vormt de feitelijke overgang met het bedrijventerrein. Op deze plek is het wenselijk een aantal woon-werk kavels uit te geven. De woningen dienen qua uitstraling volledig aan te sluiten bij de hierboven beschreven woningen. De ontsluiting van deze woningen gebeurt via het woongebied. De achtergelegen bedrijfsruimtes kunnen aansluiten bij de uitstraling van het bedrijventerrein en dienen ook aan de achterzijde te worden ontsloten. Dit voorkomt dat het intermediaire woongebied last krijgt van bedrijfsverkeer. De straten worden niet gedimensioneerd om dit verkeer te kunnen verwerken. Het bestaande bosje op de hoek van de Monseigneur Smetsstraat en de Pastoor Bolsiusstraat en de monumentale bomen op het perceel Venbergseweg 18 worden gehandhaafd in het plan.

Ieder cluster vraagt om een specifieke stedenbouwkundige uitwerking en architectonische detaillering. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundige uitwerking wordt in ieder geval voor de woongebieden voorgestaan om het concept op een goede wijze vorm te kunnen geven.

4.5 Bedrijventerrein

Ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet bedrijventerrein

Het stedenbouwkundige concept richt zich op het doortrekken van een aantal (bestaande) groenstructuren. Twee van deze structuren zijn al aanwezig in het Dommeldal. Deze worden in oost-westrichting doorgetrokken richting de Lage Heideweg. De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt gekoppeld met deze groene inprikkers. De derde groene lijn bestaat uit het behouden en conserveren van de Venbergseweg mét karakteristieke boombeplanting aan weerszijden van deze weg. Deze weg is te smal om dienst te doen als ontsluiting van het bedrijventerrein. Verbreden van de weg is een optie, maar dat zou ten kosten gaan van de boombeplanting. Daarom gaat dit concept uit van een langzaam verkeersroute die vanaf Dommelen Zuid over het bedrijventerrein in de richting van de Luikerweg en het recreatiegebied rondom de Venbergse Molen loopt.

Het terrein bestaat uit twee kwadranten. Aan de westzijde van beide kwadranten wordt voorgesteld een centrale hoofdontsluiting aan te leggen die grotendeels parallel loopt aan de Lage Heideweg. De ontsluitingsweg staat aan de noordzijde in verbinding met een aansluitpunt ter hoogte van de Mgr. Smetsstraat De wijze waarop het aansluitpunt wordt voormgegeven is nog onderwerp van verkeerskundig onderzoek (zie paragraaf 4.3). Aan de zuidzijde sluit de ontsluitingsweg ter hoogte van het bestaande aansluitpunt Venbergseweg/Luikerweg aan op een ter plaatse nieuw vorm te geven aansluitpunt (naar alle waarschijnlijkheid in de vorm een rotonde) aan de Luikerweg.

Aan de oostzijde van deze ontsluitingsstructuur zijn stroken bedrijfskavels zijn gesitueerd, met de achterkanten naar elkaar gericht. In het bovenste kwadrant zal in het hart een tweede ontsluitingstructuur worden gecreëerd, waar de bedrijven aan de binnenzijde op georiënteerd zijn. Deze tweede structuur is verbonden met de centrale hoofdontsluiting. Eenzelfde opzet geldt voor het kleinere (on-

derste) kwadrant met dat verschil dat er geen bedrijven direct georiënteerd zijn op het beekdal, zoals dat wel het geval is bij het grote kwadrant.

Het terrein heeft een verdeling in categorieën en kavelgroottes die aansluit bij de stedenbouwkundige opzet. De kleinschalig bedrijven (en tevens de laagste milieucategorieën) zijn voorzien aan de buitenzijde van de kwadranten (zone A en C). Aanbevolen wordt om in het kader van architectuur en beeldkwaliteit specifieke eisen te stellen aan deze bedrijfsbebouwing en dan met name aan het kleur- en materiaalgebruik. De zone die direct gericht is op de nieuw aan te leggen Lage Heideweg dient een representatieve uitstraling te krijgen. Voor deze zone zal in de uitwerking een strikter beeldkwaliteitsregime gelden dan voor de rest van het plangebied. Deze bedrijven dienen zichzelf te 'verkopen' of te presenteren aan de Lage Heideweg en dienen zodanig als visitekaartje voor het nieuwe bedrijventerrein voor al het verkeer dat gebruik zal gaan maken van de Lage Heideweg.

Zone B, in het hart van beide kwadranten, is voor de meer reguliere bedrijvigheid voorzien met kavelgrooten tot maximaal 5.000 m². Op deze plekken worden de bedrijven met de hoogste milieucategorie gesitueerd. Tevens is er plek voor bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m². De bedrijven kunnen zich hier vestigen met toepassing van een vrijstellingsbepaling, onder specifieke voorwaarden (betreffen lokale verplaatsers met nu reeds een oppervlak van 5.000 m², die vanuit milieuaspecten op de bestaande locatie niet meer gewenst zijn). In deze zone is onder meer ruimte voor de uit te plaatsen hinderlijke bedrijven uit de kernen die nu vaak 'ingeklemd' liggen en nu ook over een groter perceel kunnen beschikken. Om te zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de Dommelzone en het bedrijventerrein wordt de groene belijning uit het Dommeldal tot in de verkaveling van het bedrijventerrein doorgetrokken (groene vingers). Het coulissenlandschap blijft hierdoor behouden en versterkt.

Fasering bedrijventerrein
Het bedrijventerrein is vormgegeven als een robuust raamwerk waarbinnen gefaseerd kan worden. Een eerste aanzet voor fasering is de opdeling in twee kwadranten waarbij het bovenste kwadrant, grenzend aan het nieuwe woongebied als eerste tot ontwikkeling kan worden gebracht (een ontwikkeling vanuit de kern Dommelen).

Langparkeerplaats
Op het bedrijventerrein wordt hoogstwaarschijnlijk voorzien in de realisatie van een langparkeerplaats voor vrachtwagens. Afhankelijk van de situering ervan op het bedrijventerrein kan deze locatie tevens dienst doen als parkeerterrein bij grote nationale en mondiale evenementen op het Eurocircuit. De eisen voor een dergelijke locatie zijn nog niet nader uitgewerkt en zijn bepalend voor de situering van een dergelijke voorziening op het bedrijventerrein. In dat kader speelt met name het aspect lawaai (uit akoestisch oogpunt - milieuzonering) een belangrijke rol. In de huidige opzet zijn de zuidelijke kwadranten wellicht geschikt. Hier is het mogelijk om het terrein op een goede manier in te passen en ligt het terrein tevens dicht bij de Luikerweg én de Lage Heideweg. Een nader locatie-onderzoek zal echter moeten aantonen, met inachtneming van alle te waarborgen belangen, op welke plek de voorziening gefaciliteerd zou kunnen worden op het bedrijventerrein.

4.6 Landgoed

De overgang tussen het beekdal van de Dommel en het woongebied en bedrijventerrein ten zuiden van de kern Dommelen kan ruimtelijk ingericht worden in de vorm van een landgoederenzone. Er is nog geen keuze gemaakt of het gebied formeel als landgoed wordt ontwikkeld volgens de provinciale richtlijnen. Het gebied kan echter qua inrichting wel de uitstraling van een 'landgoed' krijgen. In de bestemmingsregeling is rekening gehouden met de mogelijke ontwikkeling van dit gebied tot (formele) landgoedzone
Indien hierin wordt voorzien zal dit gebied niet ingebracht kunnen worden in het compensatieplan voor de noodzakelijk in te brengen compensatie voor de ontwikkeling van de verstedelijking (woningbouw en bedrijventerrein).

De provincie Noord-Brabant verstaat onder een nieuw landgoed: "Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid." Er moet bij de landgoederen sprake zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Deze nieuwe natuur sluit aan op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en vormt een bijdrage aan de te ontwikkelen groenstructuur.

De zone loopt parallel aan de Dommel en opgedeeld wordt in verschillende 'kamers'. Een 'kamer' bestaat uit twee oostwestgerichte lanen (bomen en/of hagen) die aan de oostkant worden begrensd door het beekdal van de Dommel en aan de westkant door de bestaande stedelijke rand van de kern Dommelen of de verschillende woon-, werk- en recreatiegebieden ten zuiden van deze kern. De randen van deze gebieden bestaan uit bebouwing, wegenstructuren, water of groen. In de 'kamers' bevindt zich een voortzetting van de natuurzone, bebouwing of een wandel-, en fietspad. Deze wandel- en fietspaden verbinden de verschillende gebieden binnen Valkenswaard-Zuid met elkaar.

4.7 Gebied Intermediair-II

Aansluitend op het gebied Intermediair-I ligt het tussen de woongebieden en het bedrijventerrein het gebied Intermediair-II. In het gebied is ruimte voor verschillende functies zoals sportvoorzieningen, een woonwagenlocatie en een opbouwlocatie voor corsowagens. Net als in het gebied Intermediair-I is de ontwikkeling van het gebied opgezet op basis van bestaande verkavelingslijnen.

4.7.1 Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen worden gesitueerd op prominente plek nabij het beekdal. Er is ruimte voor bijvoorbeeld 8 tennisbanen die twee-aan-twee gekoppeld zijn. Deze vier dubbele banen kunnen geclusterd worden rondom het clubhuis zodat het contact vanuit het clubhuis met de banen optimaal is, en vice versa. Het terrein wordt goed ontsloten voor langzaam- en snelverkeer.

Binnen het gebied Intermediair-II zijn mogelijkheden om indien gewenst en noodzakelijk ook bijvoorbeeld petanque-banen aan te leggen.

Faciliterende voorzieningen zoals parkeergelegenheden voor auto en fiets worden zoveel mogelijk geconcerteerd aan de randen van het gebieden. Deze aspecten worden nader uitgewerkt. in het op te stellen uitwerkingsplan voor deze locatie .

4.7.2 Bloemencorsoterrein

In de kern Valkenswaard wordt jaarlijks in september het bloemencorso gehouden. Aan de tocht van praalwagens door het centrum van het dorp gaat een opbouwfase vooraf. Het opbouwen van de corsowagens vindt plaats in de wijk/buurt waar de deelnemende vereniging vandaan komt. Op verschillende plekken in Valkenswaard en Dommelen worden 2 tot 3 maanden voorafgaande aan het corso wagens opgebouwd in tenten, die op de openbare weg, groenstrook of gebied staan. Aan de Narcislaan in Dommelen bevindt zich op dit moment zo'n opbouwlocatie dat in het paraplubestemmingsplan "Bloemencorso-locaties" is vastgelegd. De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied Valkenswaard-zuid. In de planvorming wordt op deze locatie straks woningbouw gepleegd.
In het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid is derhalve voorzien in een nieuwe locatie die dienst kan doen als opbouwlocatie. Het betreft een locatie in het gebied waar ook de sportvoorzieningen voorzien zijn. Naast sportvoorzieningen wordt er in dit gebied ruimte gemaakt voor de nieuwe opbouwlocatie van de praalwagens, wellicht op een gedeelte van het aan te leggen parkeerterrein (tijdelijk gebruik van een deel van de parkeervoorzieningen met opslag- en opbouwmogelijkheden). Bij een nadere uitwerking van het gebied wordt de exacte locatie voor het opbouwen van praalwagens bepaald. Er wordt tevens onderzocht of het mogelijk is om bij de opbouwlocatie een opslagruimte te faciliteren.

4.7.3 Woonwagenlocatie

Voor de verplaatsing van het bestaande woonwagenkamp in Valkenswaard zijn verschillende locaties binnen het plangebied Valkenswaard-Zuid bekeken. In het plangebied van Valkenswaard-Zuid is gezocht naar een locatie die wonen op een kamp en bedrijf op bedrijventerrein in nabijheid mogelijk maakt Binnen de visie op het plangebied Valkenswaard-Zuid zijn ruimtelijke locaties in beeld gebracht voor de woonwagens.

Het betreft:
1. Strook met woon-werklocaties, tussen Venbergseweg en Mgr. Smetsstraat in Dommelen;
2. Oostzijde van het nieuw sportpark ten noorden van Het Broek;
3. Locatie hoek Marco Polostraat/Goorkes in Valkenswaard.

In de eerdere ontwerpen van Valkenswaard-Zuid (Grontmij) is er een mogelijke woonwagenlocatie genoemd die zich ook in de overgangszone van het nieuw bedrijventerrein bevindt. Deze locatie (locatie 4) ligt noordelijker in dit gebied, tussen Het Broek en Luikerweg. In haar reactie op het Structuurplan heeft de provincie deze locatie negatief beoordeeld.

Locatie 1
Tussen het nieuwe woongebied aan de zuidzijde van de kern Dommelen en het bedrijventerrein, aan weerszijden van de Venbergseweg, wordt als overgangszone een strook met woonwerklocaties geprojecteerd (ten westen van de Venbergseweg). De woningen zijn gekeerd naar het woongebied (noordzijde), de werklocaties naar het bedrijventerrein (zuidzijde). De strook ligt direct aan de rotonde die het bedrijventerrein en de nieuwe toegangsweg tot de kern Dommelen verbindt met de Lage Heideweg. In deze strook is er de mogelijkheid tot het plaatsen van de woonwagens met beperkte bedrijfsmatige activiteiten.

Locatie 2
Aan de oostzijde van de Venbergseweg worden sportvoorzieningen geprojecteerd. Dit gebied ligt globaal tussen de woonbebouwing aan de zuidzijde van Dommelen en het bedrijventerrein. In dit gebied wordt daarnaast ruimte gemaakt voor een opbouwlocatie van bloemencorsowagens. In de huidige situatie is een dergelijke locatie in het plangebied aanwezig, aan de rand van de Irislaan. Bij de ontwikkeling van het plangebied verdwijnt deze locatie in verband met geplande woningbouw. Aan de oostzijde van de aan te leggen sportvoorzieningen is mogelijk ruimte voor een woonwagenlocatie.

Locatie 3
Door de ontwikkelingen in het gebied Valkenswaard-Zuid ontstaan er aan de zuidwestrand van de kern Valkenswaard mogelijkheden voor afronding/herinrichting van het stedelijke gebied. De door de provincie vastgelegde grens van het stedelijke gebied ligt op de Kromstraat/Goorkes. Het bedrijventerrein aan de Van Linschotenstraat maakt onderdeel uit van de stedelijke bebouwingsgrens. Grenzend aan de zuidrand van dit bedrijventerrein ligt een onbebouwde groenstrook dat deels in gebruik is als bergbezinkbassin. De gronden zijn geschikt als mogelijke locatie voor de woonwagens waarbij de strook zou kunnen dienen als afronding van het bedrijventerrein en als overgang tussen het stedelijke en landelijke gebied.

Locatiekeuze
Bij het bepalen van de meest geschikte locatie is een aantal zaken van belang. Het terrein moet voldoende groot zijn voor de plaatsing van tenminste 8 woonwagens. Daarbij speelt bereikbaarheid een rol. Op dit moment is er op het bestaande woonwagenterrein sprake van beperkte bedrijfsmatige activiteiten. Dit moet gecontinueerd kunnen worden op of nabij het nieuwe terrein. Voor de bewoners speelt daarnaast het aspect dat het terrein in of in de nabijheid van de kern Valkenswaard moet liggen een rol.

In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de locaties getoetst aan ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke aspecten. Het resultaat van deze toetsing was dat locatie 3, onbebouwde groenstrook aan Kromstraat/Goorkes, vanuit ruimtelijke optiek in beeld kwam als locatie om te ontwikkelen. Deze locatie ligt evenwel in het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant buiten het zoekgebied voor verstedelijking.

Inmiddels heeft college een standpunt ingenomen ten aanzien van de locatie voor woonwagens. De locatie Goorkes wordt verlaten vanwege de provinciale reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. De locatie heeft in het Streekplan de aanduiding Groene Hoofdstructuur (GHS) en ligt in het landschappelijk raamwerk. Een woonwagenlocatie wordt door de provincie Noord-Brabant aangemerkt als een stedelijke functie en dient dus een plaats te krijgen in het bestaand stedelijk gebied of in een gebied dat voor verstedelijking afweegbaar is.
Daarnaast hebben sociaal-maatschappelijke aspecten een rol gespeeld bij het verlaten van deze locatie als potentiële woonwagenlocatie.

De gemeente Valkenswaard kiest in het ontwerp bestemmingsplan er dan ook voor om de nieuwe woonwagenlocatie te situeren binnen nieuwe stedelijke functies van Valkenswaard-Zuid. De locatie valt binnen het gebied dat voor verstedelijking afweegbaar is. Vanuit deze locatie zijn de kernen van zowel Valkenswaard als Dommelen goed bereikbaar. Het gaat om de percelen in de nabijheid van de aan te leggen sportvoorzieningen, ten noorden van Het Broek. De locatie is een overgang tussen het nieuwe woongebied van Valkenswaard-Zuid en het bedrijventerrein. De kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten van het woonwagenkamp leveren op deze locatie geen hinder voor het nieuwe woongebied. Op het terrein is plaats voor circa 15 woonwagens. Het terrein is bereikbaar vanuit de weg gelegen tussen het bedrijventerrein en het woongebied Dommelen-Zuid. Het terrein wordt landschappelijk ingepast om een overgang te verkrijgen tussen het woon- werkgebied van Valkenswaard-Zuid, en de natuurwaarden van de Dommelzone en sportvoorzieningen.

4.8 Langzaamverkeerroute

Het gebied langs de Dommel is in trek bij fietsers en wandelaars. Het fietsroutenetwerk in de Kempen loopt door het gebied. Onder andere de Venbergseweg en Pastoor Bolsiusstraat zijn onderdeel van dit netwerk. Ter hoogte van de kruising Venbergseweg/Luikerweg ligt een knooppunt waar verschillende routes samenkomen. De Luikerweg is een barrière in het fietsroutenetwerk. Dit levert vaak bij de oversteekplaats gevaarlijke situaties op. Wandelaars en fietsers moeten zonder hulpmiddelen (verkeerslichten, tussenberm) de drukke Luikerweg oversteken.

In de gebiedsvisie van Valkenswaard-Zuid wordt de Venbergseweg onderdeel van een langzaamverkeersroute en dus alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Het gemotoriseerde verkeer gaat gebruik maken van een nieuwe wegenstructuur op het aan te leggen bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde ontsloten op de Lage Heideweg (ter hoogte van de Mgr. Smetsstraat in Dommelen). Om de verkeersdruk op deze toegangsweg te verminderen en een logische toegang tot het bedrijventerrein voor het verkeer vanuit Valkenswaard te creëren, wordt op de Luikerweg een 2e entree gemaakt voor gemotoriseerd verkeer.

Om de belangrijke fiets- en wandelroute op een verkeersveilige manier door te zetten is het wenselijk een rotonde op de bestaande kruising Venbergseweg/Luikerweg aan te leggen. De rotonde zou in dat geval uitgevoerd dienen te worden met een aparte fietsoversteek. Dit heeft te maken met de zichtmogelijkheden van vrachtauto's die veel op deze plek zullen rijden. Vrachtauto's hebben beter zicht op haaksoverstekende fietsers dan op fietsers op de rotonde. Met deze maatregelen wordt een knelpunt in het fietsroutenetwerk van de Kempen opgelost.

4.9 Hotel/congrescentrum

Door de gemeente is de wens geopperd om wellicht in de toekomst in het plangebied Valkenswaard-Zuid een hotel/congrescentrum te vestigen. In dit bestemmingsplan is hiermee planologisch-juridisch nog geen rekening mee gehouden. Een hotel/congres-faciliteit kan een meerwaarde betekenen vanwege de betekenis ervan voor het bedrijventrein (faciliterend aan de te vestigen bedrijven) alsmede voor de in de directe nabijheid gesitueerde recreatieve voorzieningen.
Wel is in het bestemmingsplan een zoeklocatie aangeven waarbinnen eventueel de voorziening kan worden gerealiseerd. Binnen een straal van 600 meter vanaf de Venbergse Watermolen (Recreatieve Poort) wordt een geschikte locatie gezocht. Op de pankaart is het zoekgebied wat het plangebied Valkenswaard-Zuid overlapt aangeven.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Bestemmingsmethodiek

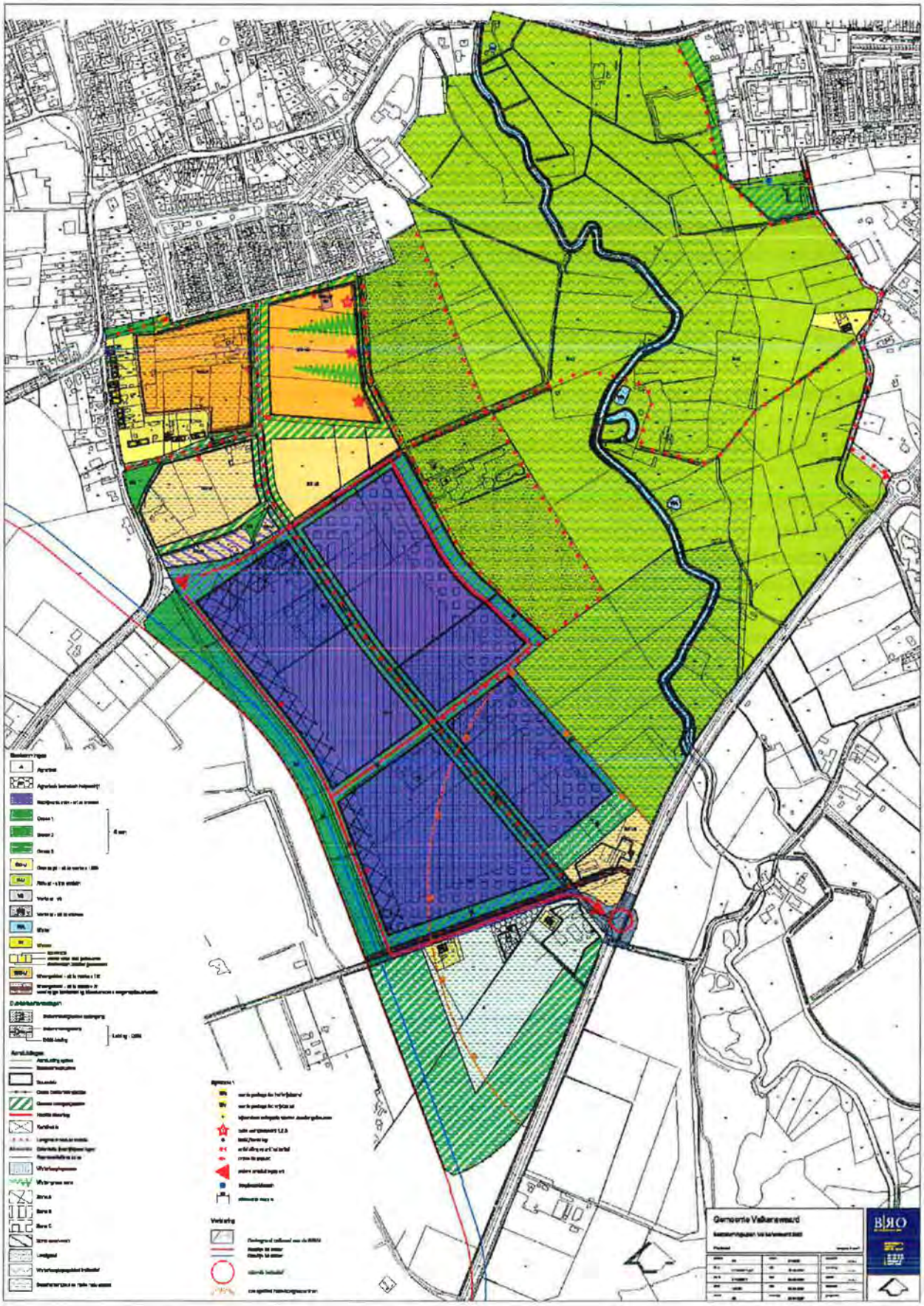
Planvorm
Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld zijn er drie mogelijke keuzes:
- een gedetailleerd bestemmingsplan (gebaseerd op artikel 10 WRO);
- een globaal eindplan (gebaseerd op artikel 10 WRO);
- een globaal uitwerkingsplan (gebaseerd op artikel 11 WRO).

Het verschil tussen de op artikel 10 en 11 WRO gebaseerde plannen is dat de plannen op basis van artikel 10 direct een basis bieden voor het verlenen van bouwvergunning. Plannen op basis van artikel 11 WRO dienen eerst uitgewerkt te worden voordat een bouwvergunning verleend kan worden. Plannen op basis van artikel 10 WRO kunnen gedetailleerd of globaal zijn. Plannen op basis van artikel 11 WRO zijn globaal opgesteld. Bestemmingsplannen kunnen een mix van de drie bovenstaande keuzes zijn.
De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierbij een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, globale eindplannen en uitwerkingsplannen bieden meer flexibiliteit.

Zoals reeds gesteld, kan een bestemmingsplan een mengvorm zijn van vorenstaande planvormen. Op basis van het vorenstaande worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- bij de gebieden en percelen waar het bestemmingsplan is gericht op beheer ligt een gedetailleerde planvorm voor de hand;
- in geval van ontwikkelingen ligt een globale planvorm voor de hand in de vorm van nader uit te werken gebieden (uitwerkingen).

Uitgangspunt bij bestemmingsplan
Het uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan is een globale planvorm in de vorm van uitwerkingsplichten. Binnen het plangebied is namelijk sprake van een groot aantal ontwikkelingslocaties waarbinnen de betreffende gebiedvisie nog niet definitief uitgewerkt is en nadere keuzen afhankelijk van onderzoeksresultaten nog gemaakt zullen worden. Om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden zijn er voor het grootste gedeelte van het plangebied uit te werken bestemmingen opgenomen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat het plangebied gedetailleerd wordt ingericht. Voor de uit te werken bestemmingen geldt een bouwverbod totdat voor het gebied een uitwerkingsplan is vastgesteld. Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de voorwaarden die in de uit te werken bestemmingen zijn opgenomen. Een klein gedeelte van het plangebied (reeds bestaande woongebied ten noord-westen van het plangebied) is rechtstreeks en gedetailleerd verwerkt in het plan.

Het globale eindplan biedt inzicht in de mogelijke invulling van het gebied zonder de eindvorm definitief vast te leggen. Het geschetste beeld kan tijdens de realiseringsfase in bepaalde mate worden aangepast, indien daarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten, zoals beschreven in de plantoelichting en de beschrijving in hoofdlijnen worden gerespecteerd.


Gemeente Valkenswaard
BIRO

Teneinde niet al te sturend op te treden is gekozen voor een zo groot mogelijke flexibiliteit, zowel ten aanzien van de gebruiks- als de bouwmogelijkheden. Het gaat daarbij om min of meer concreet ingevulde elementen, die voor een goede realisatie van het in het plan vervatte ruimtelijke beleid van groot belang zijn en die als zodanig bindend zijn, d.w.z. het globaal eindplan is direct operationeel en bouwaanvragen kunnen er zonder meer aan getoetst worden.
Met deze planvorm wordt een snelle en flexibele realisatie van het gebied nagestreefd zonder dat afbreuk gedaan wordt aan de vereiste rechtszekerheid en stedenbouwkundige kwaliteit.

Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter geen rechtstreeks burgers bindende werking, zodat de behoefte ontstaat om invulling te geven aan de leemte die bestaat tussen de beschrijvende toelichting op bepaalde bestemmingen enerzijds en de concreet op die bestemmingen toegesneden verplichtende voorschriften anderzijds. Met name bij de globale eindplannen is die behoefte zeer groot. De leemte wordt opgevuld door in de voorschriften een beschrijving in hoofdlijnen op te nemen.

Voor de toekomstige woongebieden, het intermediair gebied, het geprojecteerde bedrijventerrein, de natuurzone ter weerszijde van de Dommel en een zestal deellocaties binnen het plangebied met bijzondere ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden is gekozen voor de globale bestemmingsregeling ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij voor diverse planonderdelen uitwerkingen door burgemeester en wethouders plaatsvinden.

Voor wat betreft de redactie van de voorschriften is zoveel mogelijk aangesloten op de gebruikelijke systematiek in de bestemmingsplannen voor de gemeente Valkenswaard, teneinde tot een zekere uniformering en standaardisering te komen.

Beschrijving in hoofdlijnen
In het bestemmingsplan is in artikel 3 een beschrijving in hoofdlijnen, gemeenschappelijk aan alle bestemmingen opgenomen. Beschreven wordt de wijze waarop het gemeentebestuur de doeleinden van het bestemmingsplan wenst te realiseren. De beschrijving in hoofdlijnen moet gezien worden als een middel om te beschrijven hoe de doeleinden van het plan, in functioneel, ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht, zullen worden nagestreefd en als een middel om de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weer te geven.
De bedoeling is niet om de beschrijving in hoofdlijnen te zien als een compensatie van gedetailleerde voorschriften. In de bestemmingsregelingen worden derhalve afzonderlijk de bouw- en gebruiksmogelijkheden geregeld.

Aan de beschrijving in hoofdlijnen kan een drietal functies toegekend worden.
Bij de toetsingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen richt het voorschrift zich direct tot de burger c.q. degene die het bestemmingsplan ontwikkelt (de gemeente); de norm is objectief geformuleerd. Deze functie speelt een rol bij het beoordelen of bepaalde activiteiten in overeenstemming zijn met het plan en de normen kunnen worden gehanteerd als criteria voor de hantering van de bevoegdheid tot wijziging, de uitwerkingsplicht, het verlenen van vrijstelling en het stellen van nadere eisen. De beschrijving in hoofdlijnen is geen rechtstreeks toetsingskader voor bouwvergunningen en voorschriften betreffende het gebruik. Deze worden niet direct aan de beschrijving in hoofdlijnen getoetst, maar altijd via vrijstelling, uitwerkingsplan, nadere eisen en wijzigingsregeling. De minimum in acht te nemen normen en voorwaarden staan in de betreffende bestemmingsvoorschriften; het beleid en de beleidsmarges,

voor zover aanwezig, staan in de beschrijving in hoofdlijnen. Dit heeft als voordeel, dat voor het gehele plangebied een eenduidig, samengebundeld beleid geldt.
Voor zover de toetsingsfunctie van toepassing is wordt verwezen naar de betreffende regeling in de beschrijving in hoofdlijnen.

Door de gekozen opzet ontstaat in combinatie met de globale planvorm een maximale vrijheid om binnen de aangegeven hoofdstructuur, het plan in te richten op basis van de op dat moment beschikbare (dus steeds actuele) informatie over behoeften en de mogelijkheden ter voorziening daarin.
Bij de uitvoeringsfunctie gaat het om de rol van de beschrijving in hoofdlijnen bij het aangeven van de wijze waarop de aan gronden toegekende doeleinden worden nagestreefd met behulp van de instrumenten die het gemeentebestuur ter beschikking staan. Bijvoorbeeld hoe het gemeentebestuur omgaat met flexibiliteitsbepalingen, en hoe ze het doel beoogt te realiseren e.d.. De elementen in een beschrijving in hoofdlijnen die op deze functies betrekking hebben, vallen onder de categorie instructienormen waaraan veelal de burger rechtens geen aanspraken aan kan ontlenen en betreffen inspanningsverplichtingen voor het gemeentebestuur in het kader van de beleidsvoornemens die in het bestemmingsplan zijn neergelegd.
Bij de afstemmingsfunctie wordt een relatie gelegd met andere (juridisch) ruimtelijk relevant instrumentarium voor het gemeentebestuur, gelegen buiten het bestemmingsplan, die een rol kunnen spelen bij de realisering van de plandoeleinden (sectorwet- en regelgeving en afstemming op andere instrumenten). Tevens kan het de interne samenhang van het bestemmingsplan vergroten.
In dit kader kan gewezen worden op de wijze waarop het gewenste beeldkwaliteit wordt nagestreefd d.m.v. bijvoorbeeld een beeldkwaliteit- en inrichtingschets bij de uitgifte van gronden. Onderscheid kan worden gemaakt tussen de ruimtelijke en visuele invalshoek van het beeldkwaliteitsplan. De ruimtelijke aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Zij hebben de kracht van een voorschrift in het bestemmingsplan. Wat betreft de visuele aspecten (met name welstand) worden lijnen uitgezet in het beeldkwaliteitsplan die getoetst kunnen worden op basis van de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening.

In de beschrijving in hoofdlijnen is een aantal ruimtelijk-functionele uitgangspunten opgenomen.

5.2 Bijzondere aspecten - regeling

1. Vrijstellingenbeleid

Opzet en inhoud notitie inzake vrijstellingenbeleid
Sinds 3 april 2000 biedt artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verder: WRO) aanzienlijk ruimere mogelijkheden om met een lichte procedure vrijstelling te verlenen van de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Een ongereguleerde toepassing van deze vrijstellingsmogelijkheid kan op den duur leiden tot stedenbouwkundig ongewenste en juridisch gecompliceerde situaties. Het college heeft deze bevoegdheid nader afgebakend met beleidsregels.
De beleidsregels hebben tot doel om bij concrete verzoeken om vrijstelling (al dan niet in combinatie met een bouwaanvraag) een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven. Verder geldt in het algemeen voor besluiten dat ze moeten berusten op een deugdelijke motivering en dat die motivering moet worden vermeld bij de bekendmaking van het besluit. Tenslotte geven beleidsregels de burgers inzicht in de wijze waarop het bestuursorgaan een verzoek om vrijstelling beoordeelt.

Relevante aspecten voor het plangebied
Voor het plangebied en de daarvoor opgestelde bestemmingsregeling is met name het beleid belangrijk inzake artikel 19, lid 3 WRO omdat het hier gaat om bouwen op woon- en bedrijfspercelen. In het beleid zijn namelijk overwegingen en beleidsregels opgenomen die richtinggevend zijn voor het al dan niet toestaan van extra bouwmogelijkheden op percelen. Er zijn overwegingen opgenomen die hierna kort worden vermeld.

Wonen
- Bouwen aan de voorkant
  Geen of beperkte medewerking wordt verleend aan het overschrijden van de voorgevelrooilijn. Juist de situering van deze voorgevelrooilijn is bepalend voor het stedenbouwkundige beeld en de begrenzing van de openbare ruimte.
- Bouwen aan de zij- en achterkant
  Bij bouwen op het zijerf moet worden voorkomen dat er allerlei bouwwerken worden gerealiseerd die het straatbeeld vertroebelen en verstenen. Bebouwing op het achtererf zal over het algemeen minder gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Wel dient voorkomen te worden dat percelen volledig dichtslibben. Uitgangspunt is dat er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen het hoofdgebouw en de uitbreiding van de woning.
- Goot- en bouwhoogte
  Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte worden specifieke maten opgenomen.

Daarnaast zijn overwegingen opgenomen ten aanzien van enkele andere aspecten, zoals gebruiksveranderingen ten opzichte van de reguliere woonfunctie.
- Functiewijzigingen van bestaande opstallen
  Een functiewijziging wordt slechts overwogen indien er, zo nodig, voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de nabije omgeving beschikbaar is en er geen onevenredige gevolgen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid ontstaan.
- Aan huis gebonden beroepen of bedrijven
  In de jurisprudentie wordt een tweedeling gemaakt tussen de zogenaamde vrije beroepen enerzijds en andere beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten anderzijds. De vrije beroepen worden van oudsher gerekend tot de woonfunctie. In bestemmingsplannen dient een en ander te worden geregeld. Dit is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Voor een goed inzicht in de overwegingen en bijbehorende nuanceringen en exacte bepalingen wordt verwezen naar de betreffende beleidsnotities.

2. Beleidsregels erfbebouwing op woonpercelen
Aangesloten is c.q. wordt op de door de gemeente gehanteerde erfbebouwingsregeling bij woningen.

3. Seksinrichtingen
Op 26 oktober 1999 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod. Deze wetswijziging is op 1 oktober 2000 inwerking getreden. Dat betekent dat de exploitatie van prostitutie vanaf deze datum niet meer in algemene zin strafbaar is op grond van het Wetboek van Strafrecht. Slechts de exploitatie van onvrijwillige prostitutie en van prostitutie door minderjarigen blijft strafbaar gesteld.
Met het opheffen van het algemeen bordeelverbod hebben de gemeenten de mogelijkheid gekregen om regulerend op te treden. Zij kunnen dit doen door een vergunningenstelsel te introduceren om prostitutie uit te oefenen. Daarbij wordt tevens gebruikgemaakt van een combinatie van twee instru-

menten: de Algemene Plaatselijke Verordening (prostitutieverordening) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (bestemmingplannen). Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van de prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Het instrument van het bestemmingsplannen is voornamelijk ondersteunend aan het door de gemeente gevoerde beleid en aan het instrument van de vergunningverlening, zoals neergelegd in de APV. Echter doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd. De vergunningverlening ten behoeve van een seksinrichting in het kader van de APV wordt dan ook gekoppeld aan de bestemming van gronden en opstallen die aangeeft waar seksinrichtingen zich al dan niet mogen vestigen. Voor het plangebied Valkenswaard-Zuid wordt het, gezien de kenmerken van het gebied als woon- en bedrijvengebied, ongewenst geacht dat ter plaatse een seksinrichting wordt gevestigd. Dit dient elders in de stad plaats te vinden. Vandaar dat in de gebruiksbepalingen een verbod is opgenomen.

4. Mantelzorg

Aangesloten is c.q. wordt op de door de gemeente gehanteerde erfbebouwingsregeling bij woningen.

5. Lijst van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de voorschriften is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen. In deze lijst zijn de individuele bedrijven op basis van de SBI-code opgenomen en ingedeeld in milieucategorieën op basis van bepaalde milieuaspecten (geur, geluid, trillingen, stof en gevaarzetting).
De lijst met bedrijfsactiviteiten heeft echter de navolgende nadelen:

- De lijst heeft een algemeen karakter. De milieuhygiënische kengetallen in de lijst houden nauwelijks rekening met het verschil in milieubelasting tussen individuele bedrijven (waardoor een specifiek bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit minder hinderlijk is dan de lijst aangeeft; bijvoorbeeld wanneer een bedrijf bereid is zich extra milieuhygiënische inspanningen te getroosten waardoor de feitelijke milieubelasting geringer is dan van zijn soortgenoten die daartoe niet bereid zijn) en met technologische ontwikkelingen (waardoor een bepaald bedrijfstype tijdens de planperiode minder hinderlijk wordt).
- Als tweede nadeel kan genoemd worden dat de normen in de lijst niet van toepassing zijn op bestaande situaties, waarbij uiteraard de concrete informatie over bedrijven en omgeving prevaleert.

Deze nadelen worden in het onderhavige plan ondervangen door:

1. Een limitatief gebruik van de als bijlage toegevoegde lijst met bedrijfsactiviteiten, in combinatie met in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen aangegeven categorieën van bedrijven die zich binnen het plangebied(delen) kunnen vestigen, waarbij de als bijlage bij de voorschriften toegevoegde lijst als leidraad fungeert;
2. Een vrijstellingsbevoegdheid voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën maar die niet worden genoemd in de lijst met bedrijfsactiviteiten.

Ad 1. Het limitatief karakter van de lijst met bedrijfsactiviteiten:

In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen is aangegeven welke bedrijven zich binnen het plangebied kunnen vestigen. Op deze manier is aangegeven welke categorieën van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten, waarbij de als bijlage (bij de voorschriften) toegevoegde lijst als leidraad fungeert. Een en ander betekent, dat de lijst fungeert als limitatief toetsingskader bij de (direc-

te) toelating van bedrijven. Om te voorkomen dat deze lijst niet een te limitatief karakter krijgt is enige flexibiliteit gewenst. Daarvoor is de hieronder bedoelde vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Ad 2. Vrijstellingsbevoegdheid voor gelijkwaardige bedrijven:
Teneinde een te starre en arbitraire toepassing van de lijst met bedrijfsactiviteiten te voorkomen is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor de uitoefening of vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) die gelijkwaardig is aan de direct toegelaten categorieën. Deze regeling maakt het mogelijk bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten toe te laten, die niet in de lijst zijn genoemd of die in een (naast)hogere categorie voorkomen en waarvan de milieubelasting van een bepaald bedrijf of bepaalde bedrijfsactiviteit door ter plaatse aanwezige omstandigheden uit het oogpunt van hinder/overlast acceptabel is, dan wel dat het bedrijf zodanige beperkende maatregelen heeft genomen, dat de activiteit qua milieubelasting gelijkgesteld kan worden met bedrijfsactiviteiten uit de direct toegelaten categorieën. De milieubelasting wordt beoordeeld aan de hand van de in de lijst met bedrijfsactiviteiten genoemde milieubelastingscomponenten (geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, e.d.).

6. Beeldkwaliteitsplan

Naast het invullen van een plan met de juiste woning/bedrijf op de juiste plek, voldoende parkeren, voldoende lantaarnpalen, speelgelegenheden e.d., dient veel aandacht besteed te worden aan de 'Beeldkwaliteit', waarbij het accent ligt op de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en inrichting van de bebouwing en de openbare ruimte. Aan de ene kant betekent dit zorg voor de directe (woon)omgeving, aan de andere kant zijn hier ook begrippen als herkenbaarheid, identiteit, oriëntatie e.d. onder te verstaan. Naast de stedenbouwkundige uitleg zijn daarbij ook de sociale samenstelling van de bevolking, de aanpasbaarheid van bebouwing, de architectuur e.d. van groot belang.

In de Nota Architectuurbeleid[16] wordt de volgende definitie gehanteerd voor het begrip 'beeldkwaliteit':

> "Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op de locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving."

Op grond van de VROM-circulaire[17] over de "Toepassing Beeldkwaliteitsplan en juridische inkadering" en de toelichting op de Modelbouwverordening is het juridisch kader van het Beeldkwaliteitsplan scherp gesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is een op zichzelf staand plandocument, maar is inhoudelijk en juridisch gekoppeld aan het bestemmingsplan en de bouwverordening. In het bestemmingsplan is de ruimtelijke hoofdstructuur van het woon- en werkgebied vastgelegd in toelichting, voorschriften en de plankaart. De juridische basis voor de beoogde structuur en beeldkwaliteit ligt met name in de in het bestemmingsplan opgenomen beschrijving in hoofdlijnen, de plankaart en het stelsel van (door B&W te stellen) nadere eisen. Het beeldkwaliteitsplan is wat betreft de geformuleerde richtlijnen een nadere uitwerking van het bestemmingsplan.

---

16. Ruimte voor Architectuur, Nota Architectuurbeleid; Ministerie van WVC en VROM, 1991.
17. Circulaire van het ministerie van VROM, d.d. 14 juli 1994, kenmerk MG 94-30.

Het beeldkwaliteitsplan heeft –voor zover aanvullend op het bestemmingsplan- een formeel juridische status, met als wettelijke grondslag de artikelen 12, lid 1 juncto artikel 8, lid 6 van de Woningwet (voor de architectonische en welstandsaspecten), in relatie tot artikel 44, sub b en d Woningwet (bouwvergunningen kunnen worden geweigerd op grond van welstandsaspecten.

In het beeldkwaliteitsplan wordt een beeldkwaliteitsvisie ontwikkeld. Deze visie dient o.a. als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen. Volgens artikel 44, lid d, Woningwet, dient een bouwvergunning te worden geweigerd, indien het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. In het beeldkwaliteitsplan kunnen deze eisen nader uitgewerkt worden. In de beschrijving in hoofdlijnen (voorschriften) kan naar het beeldkwaliteitsplan verwezen worden).

Onderscheid kan worden gemaakt tussen de ruimtelijke en visuele invalshoek van een beeldkwaliteitsplan. De bovengenoemde bepalingen uit de Woningwet bieden de mogelijkheid om voor een bepaald gebied aanvullende regels te stellen ten aanzien van de ruimtelijke en visuele kwaliteit. Als uitgangspunt daarvoor kan dienen de nadere uitwerking van bovengenoemde artikelen uit de Woningwet in artikel 9.1, leden 1 en 2 van de modelbouwverordening.

De ruimtelijke aspecten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en mede opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Zij hebben kracht van voorschrift in het bestemmingsplan; in het beeldkwaliteitsplan worden de ruimtelijke aspecten wel genoemd (om het beeldkwaliteitsplan zo compleet mogelijk te maken), maar hebben geen kracht van voorschrift. Dit is ook aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan.
Wat betreft de visuele aspecten (met name welstand) wordt zowel in de bouwverordening als in de nota een relatie gelegd met de daarin vervatte welstandscriteria voor dit gebied (beeldkwaliteitsplan). Het bepaalde in artikel 8, lid 6, in samenhang met artikel 12, lid 1 Woningwet, biedt de mogelijkheid om de welstandscriteria nader uit te werken. Dit kan in een afzonderlijke nota (i.c. het beeldkwaliteitsplan) of in de toelichting van een bestemmingsplan.
Het beeldkwaliteitsplan geeft in dit geval richtlijnen voor de verdere visuele kwaliteit van het stedenbouwkundig plan. Deze richtlijnen kunnen worden gebruikt bij de beoordeling van bouwvergunningen.

Het is van belang, dat een relatie is gelegd tussen het beeldkwaliteitsplan en de bouwverordening, omdat bouwaanvragen daaraan worden getoetst (artikel 44 Woningwet). Het verdient aanbeveling het beeldkwaliteitsplan vast te stellen in een raadsbesluit, gebaseerd op de bepalingen in de Woningwet en de bouwverordening. Het beeldkwaliteitsplan is dan ook door de raad vastgesteld en aangemerkt als een beleidsnota in de zin van artikel 9.1, lid 2 van de Bouwverordening, gebaseerd op de bepalingen in de Woningwet. Weliswaar vormt welstand een zelfstandige weigeringsgrond voor bouwvergunningen, maar de criteria moeten zijn opgenomen in de bouwverordening. Daarbij dient te worden bedacht, dat wanneer het beeldkwaliteitsplan niet of niet voldoende houvast biedt, alleen getoetst kan worden aan het bestemmingsplan en eventueel aanvullend op het beeldkwaliteitsplan (op te stellen) welstandscriteria.
Het voordeel van het vaststellen van een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan voor een bepaald gebied is, dat de bijstelling c.q. aanvulling -ten opzichte van een bestemmingsplan- eenvoudiger is. Zou men die kwaliteiten vastleggen in het bestemmingsplan, dan kan de geringe flexibiliteit van de eenmaal vastgelegde visie, met name veroorzaakt door de planprocedure van het bestemmingsplan, een nadeel zijn.

5.3 Toelichting bestemmingsregeling

5.3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (de plankaart en de voorschriften). De plankaart en de voorschriften is voorzien van een toelichting die niet juridisch bindend is.

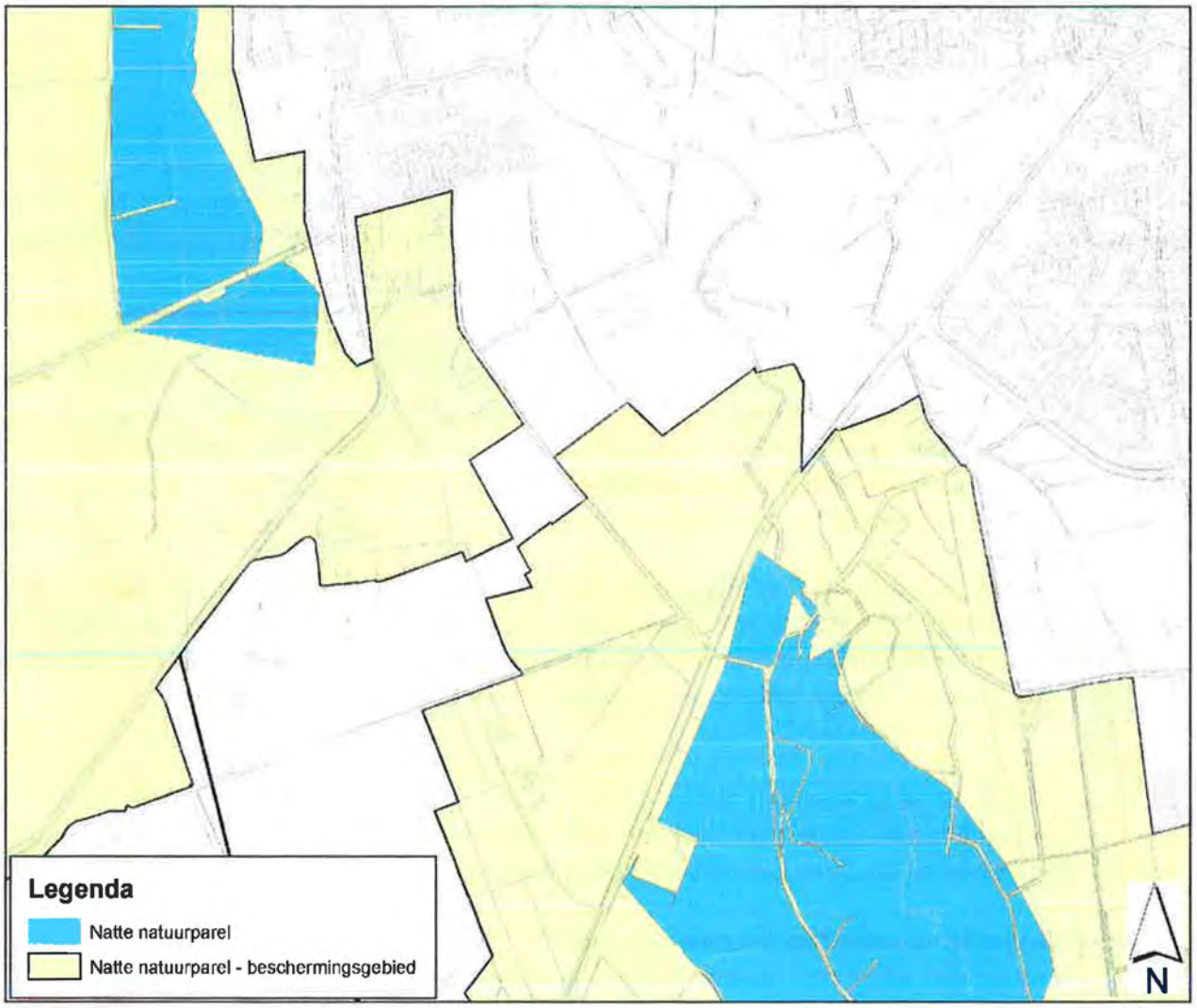
Plankaart
De *plankaart* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Voorschriften
De *voorschriften* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting
De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

Systematiek van de voorschriften (instrumentarium)
Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor, waardoor snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden kan worden ingespeeld. Naargelang het meer of minder ingrijpend karakter is gekozen voor:

1. Positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de planvoorschriften, de bouwverordening en het bouwbesluit.
2. Vrijstellingsprocedure: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en/of milieuhygiënisch belang..
3. Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken, mits in de bestemmingregeling hiervoor basiseisen zijn opgenomen. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.
4. Uitwerking: geldt voor die ontwikkelingen, waarvan de aard (ruimtelijk/functioneel) veelal wel vaststaat, maar door de globale aanduiding soepel ingespeeld kan worden op een ontwikkeling van globale invulling naar een meer gedetailleerde invulling op basis van concrete (bouw)plannen. Burgemeester en wethouders kunnen het plandeel waarop de uitwerking rust volgens de in het bestemmingsplan opgenomen regels uitwerken.


Legenda
Natte natuurparel
Natte natuurparel - beschermingsgebied
N

5. Wijzigingsbevoegdheid: deze bevoegdheid geldt voor die ontwikkelingen waarvan op bepaalde planonderdelen een en ander nog niet vaststaat (bebouwingsstructuur en/of functionele invulling). In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de terzake in de planvoorschriften opgenomen criteria.
6. Aanlegvergunning: voor de uitvoering van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dient burgemeester vooraf een vergunning te verlenen. Het betreft veelal activiteiten die mogelijkerwijs van invloed kunnen zijn op doeleinden die voor bepaalde gronden/gebieden gerespecteerd c.q. gewaarborgd dienen te blijven. Voordat deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden dient aangetoond te worden dat door de activiteit op door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de betreffende belangen niet onevenredig wordt of kunnen worden aangetast. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld zo'n aanlegvergunningstelsel voor 'De beschermingszone rondom natte natuurparels' en ter bescherming van mogelijk 'archeologisch waardevolle gebieden/objecten'.

Ten aanzien van de waarborging van het aspect archeologie bij de verdere planontwikkeling zijn in de bestemmingsvoorschriften bepalingen opgenomen. Aangezien voor een groot aantal gebieden binnen de uit te werken bestemmingen een middelhoge tot hoge archeologische verwachting van toepassing is en daadwerkelijk veldonderzoek ter plaatse nog moet plaatsvinden is bepaald dat alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan (voor de daarvoor in aanmerking komende gebieden) een onderzoek uitgevoerd dient te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt schriftelijk advies gevraagd bij de provinciale archeoloog. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt de bestemming niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Voor de beschermingszones van de 'natte natuurparels' die in het plangebied gesitueerd zijn is de volgende regeling opgenomen.
"In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;

- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen in het kader van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

Ten aanzien van de waarborging van het aspect archeologie bij de verdere planontwikkeling zijn in de bestemmingsvoorschriften bepalingen opgenomen. Aangezien voor een groot aantal gebieden binnen de uit te werken bestemmingen een middelhoge tot hoge archeologische verwachting van toepassing is en daadwerkelijk veldonderzoek ter plaatse nog moet plaatsvinden is bepaald dat alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan (voor de daarvoor in aanmerking komende gebieden) een onderzoek uitgevoerd dient te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt schriftelijk advies gevraagd bij de provinciale archeoloog. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt de bestemming niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.2 Indeling van de voorschriften

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende bepalingen' omvat de volgende artikelen:

- *Begripsbepalingen:*
  Begrippen die in de andere hoofdstukken worden gebruikt en die uitleg behoeven worden in dit artikel uitgelegd.
- *Wijze van meten en berekenen:*
  Dit artikel bevat alle technische regelingen over het bepalen van oppervlaktes, hoogtes, dieptes, breedtes, etc.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsbepalingen' bevat onder andere de volgende bepalingen:
Voorschriften bij een directe bestemming: deze hebben in de regel de volgende opbouw:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming (een specificatie en omschrijving van de bestemming);

- bouwvoorschriften: de toegelaten bouwwerken en de daarvoor geldende regels omtrent bebouwd oppervlak, hoogte, etc.; in voorkomende gevallen is ook een vrijstellingsregeling opgenomen;
- gebruiksvoorschriften: een bepaling van gebruik dat in strijd wordt geacht met de in de aanhef van het artikel omschreven doeleinden; eventueel aangevuld met een vrijstellingsregeling voor ander gebruik;

Voorschriften bij een uit te werken bestemming: deze hebben in de regel de volgende opbouw:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming (een specificatie en omschrijving van de bestemming);
- bouwvoorschriften: er wordt aangegeven dat uitsluitend mag worden gebouwd in overeenstemming met een uitgewerkt plan dat van kracht is geworden;
- uitwerkingsregels: het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de hier omschreven uitwerkingsregels.

Hoofdstuk 3: 'Algemene bepalingen'. Dit hoofdstuk bevat onder andere de volgende bepalingen:

- een anti-dubbeltelbepaling; dit artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- algemene gebruiksbepaling (strijdig gebruik): deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek, in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In samenhang met de strafrechtelijke bepaling is bij overtreding, strafrechtelijke vervolging mogelijk.
  Er is een vrijstellingsbepaling opgenomen, de zogenaamde *toverformule.* Vrijstelling *moet* worden verleend indien strikte toepassing van het algemene gebruiksverbod niet door *dringende redenen* wordt gerechtvaardigd. Bij de toverformule gaat het om vrijstelling van een gebruiksverbod in enge zin. Toepassing van de toverformule kan niet leiden tot afgifte van een bouwvergunning. Daarnaast gaat het om een verplichting om vrijstelling te verlenen, niet om een bevoegdheid.
- De bij het bestemmingsplan gegeven bestemming moet worden beschouwd als het meest doelmatige gebruik. Vrijstelling op grond van de toverformule is uitsluitend mogelijk indien een zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. Vrijstelling moet dan worden verleend tenzij dringende redenen zich tegen het voorgenomen gebruik verzetten. Die dringende redenen zijn er in ieder geval wanneer vrijstelling zou leiden tot een gebruik dat in feite zou neerkomen op een onomkeerbare situatie. Dit geldt overigens voor alle binnenplanse vrijstellingen. Een 'zwaardere' procedure (bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging of een artikel 19-procedure) is dan op zijn plaats.
- Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. Voor de toepassing van de regeling van nadere eisen geldt een procedurebepaling;
- algemene vrijstellingsbepalingen: er is een algemene afwijkingsmogelijkheid van voorgeschreven maten, een vrijstellingsmogelijkheid voor nutsvoorzieningen en andere bouwwerken etc;
- algemene wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders: het gaat hierbij om wijziging in verband met wetgeving of beleid, verschuiving van bestemmingsgrenzen, het oprichten van bepaalde bouwwerken en aanleggen van voorzieningen (o.a. geluidwerende voorzieningen) etc.
  Overeenkomstige constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belang-

hebbenden de mogelijkheid tot het indienen van bedenkingen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11 WRO;

- procedureregels: hierin wordt de te doorlopen procedure ten aanzien van vrijstelling, wijziging, uitwerking en aanlegvergunning aangegeven. Deze procedureregeling is afgestemd op de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- *Strafbepaling*
  Sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit, waarbij de strafbedreiging geschiedt in artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten.
- *Overgangbepalingen*
  Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepalingen houden niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.
  Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd worden.
- *Slotbepaling*
  De slotbepaling: de titel, waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald alsmede de vaststellingsdatum.

5.3.4 Bestemmingsomschrijvingen

Bestemmingen

Agrarisch gebied en Agrarisch technisch hulpbedrijf
Deze bestemming is gelegd op de bedrijfspercelen plaatselijk bekend Venbergseweg 42 respectievelijk Victoriedijk 5. De opgenomen bestemming is afgestemd op de thans vigerende bestemming ter plaatse, waarbij de bestaande situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp plan wordt gerespecteerd.

'Groen - 1'
Binnen het plangebied is een klein gedeelte, aan de Westerhovenseweg, tot 'Groen - 1' bestemd. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, langzaam verkeersroute en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Groen - 2'
De gronden met de bestemming 'Groen-2', gelegen tussen het te realiseren bedrijventerrein en de Lage Heideweg, zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, waterberging en waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd.

'Groen - 3'
Deze bestemming is geprojecteerd op een kleine driehoek hoek Mgr. Smetsstraat/Pastoor Bolsiusstraat met waardevolle houtopstanden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Tevens geldt er een aanlegvergunningstelsel ter voorkoming dat activiteiten wor-

den uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de bescherming en instandhouding van dit gebied. Voor de in de aanlegvoorschriften opgenomen werken, geen gouwwerken zijnde en werkzaamheden dient door burgemeester en wethouders vergunning verleend te worden.

'Verkeer Vb'
De gronden aangewezen met 'Verkeer Vb' zijn onder andere bestemd voor wegen, straten met een verblijfsfunctie en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. Het betreft onder meer de Kromstraat, Pastoor Bolsiustraat en de Venbergseweg (gedeeltelijk) in het plangebied. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Water'
De op de kaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor waterberging, waterhuishouding en infiltratievoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

'Wonen'
Een klein gedeelte van het plangebied, aan de Mgr. Smetsstraat is bestemd tot 'Wonen'. In de bepalingen zijn onder andere de maximale hoogtes opgenomen. Vrijstelling kan worden verleend voor het toestaan van mantelzorg, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en het vergroten van de maximale oppervlakte voor een aan huis gebonden beroep. Inhoudelijk is de bestemmingsregeling afgestemd op de standaard bestemmingsregeling voor wonen die de gemeente heeft opgesteld in het het kader van de actualisering van bestemmingsplannen (i.c. bestemmingsplan 'Valkenswaard-Noord')

Uit te werken bestemmingen
Binnen het plangebied is een aantal uit te werken bestemmingen opgenomen. Voor deze gronden geldt een bouwverbod totdat deze bestemmingen zijn uitgewerkt in een uitwerkingsplan. In de bestemmingsomschrijving per uit te werken bestemming is beschreven ten behoeve van welke doeleinden uitgewerkt kan worden (functioneel en qua bebouwing). In de beschrijving in hoofdlijnen zijn elementen opgenomen ter toetsing, uitvoering en afstemming . Het uitwerkingsplan dient te voldoen aan de voorwaarden die in de uit te werken bestemming zijn opgenomen.
Het betreft de bestemmingen:
- Bedrijventerrein – uit te werken;
- Gemengd – uit te werken (3 deellocaties);
- Natuur – uit te werken;
- Verkeer – uit te werken;
- Woongebied – uit te werken (2 deellocaties).

<u>'Bedrijventerrein – uit te werken':</u>
Deze bestemming betreft het eigenlijke toekomstige bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid. Deze bestemming moet nog worden uitgewerkt in één of meer deelplannen, pas dan mag er gebouwd worden c.q. mogen werken en/of werkzaamheden uitgevoerd worden. Elk uitwerkingsplan moet daarbij voldoen aan de in deze bestemming opgenomen uitwerkingsregels (lid 12.4 en 12.5), uitgesplitst in voorwaarden bij de uitwerking, bebouwingsregels, inrichtingsbepalingen en aanlegvoorschriften) De betreffende deelplannen betreffen stedenbouwkundige uitwerkingen overeenkomstig de randvoorwaarden en uitgangspunten die in dit plan (o.a. beschrijving in hoofdlijnen) zijn aangegeven. Deze voorwaarden hebben betrekking op fasering, milieuzonering, bebouwings- en situeringvoorschriften (maatvoeringen, kavelgroottes, situering) almede gebruikvoorschriften.

In lid 12.1 van de bestemming zijn de functies genoemd die in het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan. Dit zijn vooral de functies die niet direct betrekking hebben op de vestiging van een bedrijf op een bepaalde plek. Het gaat hierbij vooral om de functies die nodig zijn om een goed bedrijventerrein te kunnen inrichten, zoals: ontsluitingswegen, groen, voorzieningen voor de waterhuishouding, etc. Lid 12.2 legt een relatie met de dubbelbestemmingen die samenvallen met deze bestemming.
In de beschrijving in hoofdlijnen is de wijze waarop de doeleinden worden nagestreefd uiteengezet; de ontwikkeling van een bedrijventerrein volgens het programma van eisen en de planbeschrijving, zoals opgenomen in de plantoelichting, aan de hand van een aantal regels, betrekking hebbend op:

- de ruimtelijke hoofdstructuur en ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
- de milieuzonering (in zone A en C aan de randen lichte tot middelzware bedrijvigheid en in middeldeel zone B middelzware en zware bedrijvigheid);
- toegelaten type bedrijvigheid;
- de toegelaten bebouwing en de vormgevende aspecten;
- de bebouwingsdichtheid;
- de openbare ruimte en infrastructuur;
- de groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming zijn <u>uitdrukkelijk niet toegelaten</u>:

1. geluidszoneringsplichtige inrichtingen zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (voorheen de zgn. categorie A-inrichtingen van de Wet geluidhinder);
2. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft na vrijstelling en onder bepaalde voorwaarden (bepaalde perifere detailhandelsbranches);
3. (autonome) zelfstandige kantoorontwikkeling;
3. zelfbedieningsgroothandelsbedrijven;
4. woondoeleinden, behoudens bestaande bedrijfswoningen in het gebied die eventueel bij de bedrijventerreinontwikkeling gehandhaafd blijven. Nieuwe bedrijfswoningen zijn op het bedrijventerrein niet toegestaan.

<u>'Gemengd – uit te werken (3 deellocaties)'</u>
De deellocaties 1 en 2 zijn gesitueerd in het overgangsgebied tussen wonen (toekomstig) en bedrijventerrein (toekomstig). Daarbij voorziet deellocatie 1 (westelijk van de Venbergseweg) in de ontwikkeling van een woongebied met lage dichtheden alsmede in een werk-woonzone als overgang naar de te realiseren bedrijvigheid. Ten aanzien van woon-werkzone kan opgemerkt worden dat er een redelijke verhouding dient te bestaan tussen de bedrijfsoppervlakte en de inhoud van de te realiseren bedrijfswoning (maximale inhoud 870 m³). De oostelijk van de Venbergseweg gesitueerde locatie 2 biedt mogelijkheden voor de realisering van sportvoorzieningen/wijkgebouw/jongeren ontmoetingsplaats, groen-/waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt in deze locatie rekening gehouden met de realisering van een opbouwlocatie voor bloemencorsowagens alsmede een woonwagenlocatie. Indien de definitieve stedenbouwkundige plannen met de daarbij behorende ruimtelijke-functionele invulling bekend zijn zullen deze locaties verder uitgewerkt worden in een of meerdere uitwerkingsplannen. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de voor deze bestemming op genomen uitwer-kingsregels (voorwaarden bij uitwerking, bouwbepalingen, aanlegvoorschriften, situeringbepalingen).
Deelgebied 3 is gesitueerd ten oosten van de Venbergseweg (hoek Luikerweg). De thans aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse niet meer wenselijk. Op deze locatie is de realisatie van een horeca-voorziening mogelijk met behoud van de aanwezige (bedrijf)woning. De betreffende deellocatie wordt uitgewerkt indien de concrete ontwikkelingsplannen bekend zijn.

'Natuur – uit te werken'
Deze bestemming is gegeven aan het deelgebied ten oosten van de te realiseren stedelijke ontwikkelingen, in feite de Dommelzone. Dit gebied gaat een belangrijke functie vervullen voor de natuur en zal tevens ruimte bieden aan extensief agrarisch medegebruik (waaronder mede begrepen volkstuinen en dahliavelden) en extensiefdagrecreatief medegebruik (wandelen, fietsen). Een groot deel van het bestemmingsgebied heeft tevens een waterbergings-/inundatiegebied functie. Een klein gedeelte van het plangebied aanhakend aan de kern Dommelen en de te ontwikkenen verstedelijking kan, met inachtneming van geformuleerde voorwaarden, ontwikkeld worden tot een nieuw landgoed. De bestaande (agrarische) bedrijwoningen in het gebied mogen gehandhaafd blijven.
Het totale gebied heeft in een bijzondere functie voor de waterhuishouding en de natuur. Dit is mede tot uitdrukking gebracht in de beschrijving in hoofdlijnen. De in dit gebied toegelaten functies zijn genoemd in lid 16.1 van artikel 16. Bouwen is zeer beperkt toegestaan in dit gebied. Daarnaast is in dit gebied aan een groot aantal werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden een aanlegvergunning verbonden. Het gebied zal afhankelijk van de ontwikkelingen in het gebied (o.a. uitwerking van de inrichtingsvisie Dommeldal) uitgewerkt worden in een of meerdere deelplannen. Elk uitwerkingsplan zal daarbij moeten voldoen aan de in deze bestemming opgenomen uitwerkingsregels, uitgesplitst in voorwaarden bij de uitwerking, bebouwingsregels, inrichtingsbepalingen en aanlegvoorschriften.

'Verkeer – uit te werkenr'
Deze bestemming is van toepassing op de gronden in aansluiting op de Luikerweg (in casu deel Luikerweg, Venbergseweg, Victoriedijk en aanliggende gronden). Deze gronden zullen worden heringericht ten behoev van de realisatie van een onstluitingspunt voor Valkenswaard-Zuid, de exacte infrastructuur c.q. het wegontwerp moet nog vormgegeven worden. Gedacht wordt aan de realisatie van een rotonde die tevens voor een verkeersveilige oplossing kan zorgen voor het overstekende recreatieve verkeer). Indien het exacte wegontwerp bekend is kan dit planologisch in een uitwerkingsplan worden vastgelegd. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de verkeersbestemming worden gebouwd.

Woongebied – uit te werken (2 deellocaties).
Het tot uitwerking bestemde deel van het plangebied kan op dit moment nog niet in ontwikkeling worden gebracht. Dit betekent dat het huidige grondgebruik gehandhaafd blijft totdat burgemeester en wethouders tot uitwerking overgaan. Deze gefaseerde uitwerking is noodzakelijk, gelet op het nog lopende onderzoeken (archeologie) en een nadere stedenbouwkundige uitwerking conform het kaders van het bestemmingsplan (beschrijving in hoofdlijnen). Het globaal plan beperkt zich tot de stedenbouwkundig-planologische hoofdopzet en inrichting van het plangebied. In de voorschriften is bepaald. In de uit te werken bestemming is een voorlopig bouwverbod en aanlegverbod opgenomen, waarvan onder bepaalde voorwaarden van afgeweken kan worden. Voor het uit te werken gedeelte zijn in de voorschriften de randvoorwaarden opgenomen die bij de uitwerking c.q. realisering in acht moeten worden genomen. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bepaalde in de bouw- en gebruiksregels betreffende de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming is het mogelijk woningen, straten, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige te realiseren. In feite alle voorzieningen die bij woongebied wenselijk zijn.
Het verschil tussen locatie 1 en 2 zit met name in de inbedding van het gebied in bestaande landschappelijke en stedelijk structuren, waardoor qua inrichting (bebouwingsdichtheid) verschillende eisen zijn geformuleerd ten behoeve van de stedenbouwkundige uitwerking. Met name deellocatie 2 (richting Dommeldal) voorziet in een minder hoge bebouwingsdichtheid en gaat uit van de mogelijke realisatie van een drietal bebouwingsobjecten (appartementgebouwen) als baken richting de Dommelzone.

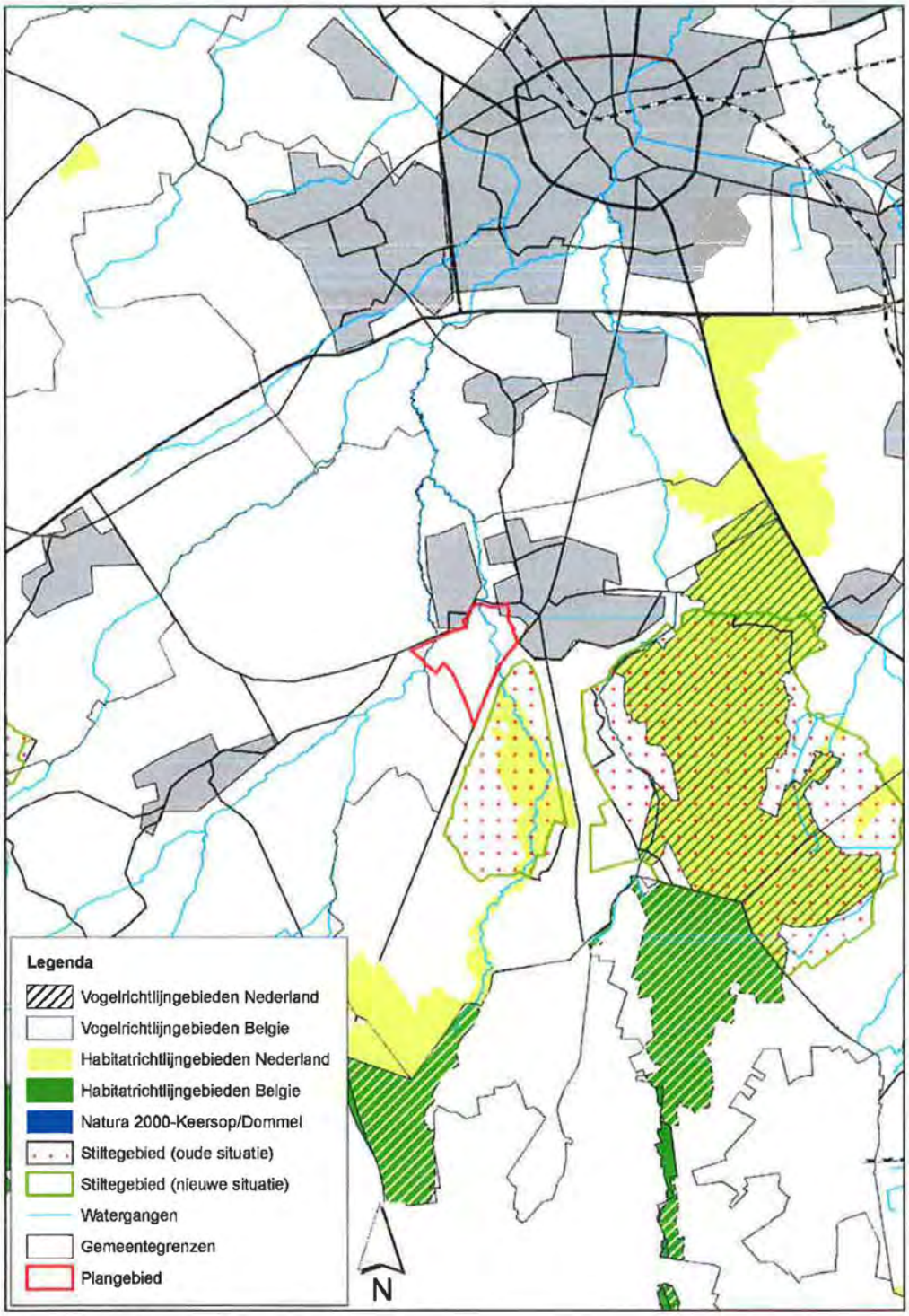
Voorlopige bestemming 'bloemencorso wagenopbouwlocatie' ex art 12 WRO
In het plan is een voorlopige bestemming 'bloenencorso wagenopbouwlocatie' ex artikel 12 WRO opgenomen ter hoogte van de Narcislaan. Deze bestemming is nodig om de tijdelijke accommodatie van een opbouwlocatie bloemencorso te kunnen faciliteren. De betreffende locatie is gelijk aan de locatie zoals opgenomen in het paraplu bestemmingsplan 'Opbouwlocatie bloemencorso'. De bestemmingsregeling van de voorlopige bestemming sluit aan bij die zoals in het paraplu bestemmingsplan opgenomen.
De tijdelijke bestemming is rechtgeldig tot 1 januari 2009, waarna de definitieve bestemming voor deze locatie in werking treedt, te weten de bestemming 'Woongebied – uit te werken 2'. Eventueel kan de werkingsdatum door de gemeenteraad eenmaal met maximaal 3 jaar worden verlengd.

Dubbelbestemingen
In het plangebied komen een aantal dubbelstemmingen voor. Deze dubbelbestemmingen leggen beperkingen op aan de onderliggende (hoofd)bestemmingen. Zij hebben voorrang op de bestemmingen, wat betekent dat de bepalingen van de bestemmingen uitsluitend van toepassing zijn, voor zover zij niet strijdig zijn met de bepalingen van de dubbelbestemmingen.

'Belemmeringszone watergang (dubbelbestemming)'
Voor de in het plangebied gelegen watergang is een belemmeringszone opgenomen van 5 meter aan beide kanten van de watergang ter bescherming van deze watergang, waarin in principe niet gebouwd mag worden. Deze zone is primair bestemd voor de bescherming, beheer, het onderhoud en overige waterkundige doeleinden van de watergangen met de daarbij behorende oevers. Wanneer een andere bestemming samenvalt met de dubbelbestemming, gaan de regels, die horen bij de dubbelbestemming, voor.

'Leiding-DSM (dubbelbestemming)'
De in het plangebied gelegen DSM-leiding heeft een dubbelbestemming gekregen. Voor deze leiding is een belemmeringszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen waarin in principe niet gebouwd mag worden. Wanneer een andere bestemming samenvalt met de dubbelbestemming, gaan de regels, die horen bij de dubbelbestemming, voor.

DEEL B - VERANTWOORDING



Afbeelding - netwerk natuurgebieden

6. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders op het gebied van natuur, water en ruimtelijke ordening die van belang zijn voor de ontwikkeling van het projectgebied 'Valkenswaard-Zuid' kort en bondig toegelicht. Sectoraal beleid, zoals externe veiligheid, cultuurhistorie en flora en fauna wordt beschreven bij de behandeling van de afzonderlijke (milieu)thema's (hoofdstuk 7).

6.1 Europees en nationaal kader

Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn en Natuurbeschermingswet
Voor de realisatie van Valkenswaard-Zuid dient rekening gehouden te worden met de internationale bepalingen die van toepassing zijn op de aspecten landschap en natuur. Het betreft de door de Europese Commissie vastgestelde Habitatrichtlijn (92/43/EEG) en Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de door de EU en Nederland geratificeerde Conventie van Bern (d.d. 19 september 1979).
Doel van de Europese regelgeving is bescherming te bieden aan een genoemde planten- en diersoorten en hun leefgebieden (vermeld in de bijlage van de richtlijn). De Vogelrichtlijn heeft tot doel de bescherming en het beheer van alle vogels die op het grondgebied van de EU in het wild leven en hun leefomgeving (habitats). De Habitatrichtlijn heeft als doel de biologische diversiteit in de EU in stand te houden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te garanderen, is voor de lidstaten een aantal verplichtingen geformuleerd, waaronder het aanwijzen van speciale beschermingsgebieden met de hiervoor te nemen instandhoudingsmaatregelen. De beschermingszones vormen samen het netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk heet 'Natura2000'. Het netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

De Nederlandse regering geeft invulling aan de uit de Europese richtlijnen voortvloeiende verplichtingen door het toekennen van specifieke functies aan gebieden waar beschermde soorten hun leefgebied hebben. Belangrijke wettelijke kaders zijn in dit verband de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de Natuurbeschermingswet 1998 en 1968 en de Flora- en Faunawet.

In de periode voor en in 2000 heeft Nederland een groot aantal gebieden aangewezen als Vogelrichtlijngebied, waaronder het gebied Leenderbos en Groote Heide (aanwijzing op 24 maart 2000 - M/2000/340). De habitatrichtlijngebieden zijn in 2003, waaronder Groote Heide – De Plateaux wel aangemeld bij de Europese Commissie, maar nog niet aangewezen. Thans (periode 2006-2007) wordt de Nederlandse bijdrage aan Natura2000 afgerond met het aanwijzen van in totaal 162 Natura2000-gebieden, waartoe de ook al aangewezen Vogelrichtlijngebieden behoren. Het aanwijzen van Nederlands natuurgebied gebeurt met een aanwijzingsbesluit van LNV. Inmiddels is het concept-aanwijzingsbesluit genomen en gepubliceerd voor de eerste tranche-gebieden, waartoe ook het gebied Leenderbos, Groote Heide& De Plateaux behoord.[18]

[18] Publicatie besluit in de Staatscourant 27 november 2006. Inwerkingtreding daags na bekendmaking in de Staatscourant Ter inzage legging concept-aanwijzing van 9 januari 2007 tot en met 19 februari 2007.

1. Groote Heide – De Plateaux (Habitatrichtlijngebied)

Dit habitatrichtlijngebied heeft een oppervlakte van 2.661 ha en bestaat uit bossen, heidevelden, stuifzand en beekdalen. De volgende habitattypen komen er voor:

- Psammofiele heide met Calluna en Genista [2310]
- Oligotrofe tot mesotrofe stilstaande wateren met vegetatie behorend tot de Littorelletalia uniflorae en/of Isoeto-Nanojuncetea [3130]
- Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculion fluitantis en het Callitricho-Batrachion [3260]
- Noord-Atlantische vochtige heide met Erica tetralix [4010]
- Laaggelegen schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) [6510]
- Slenken in veengronden met vegetatie behorend tot het Rhynchosporion [7150]
- Kalkhoudende moerassen met Cladium mariscus en soorten van het Caricion davallianae [7210][19]
- Veenbossen [91D0][3]
- Alluviale bossen met Alnus glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) [91E0][3]

Voorkomende soorten uit de Habitatrichtlijn zijn gevlekte witsnuitlibel, beekprik, bittervoorn, kamsalamander en drijvende waterweegbree

In feite valt het habitatrichtlijngebied in zijn geheel samen met de begrenzing van het Natura200 gebied (zie hierna).

2. Leenderbos en Grote Heide (Vogelrichtlijngebied)

Dit Vogelrichtlijngebied heeft een oppervlakte van 2.524 ha en bestaat uit jonge heidebebossing met open ruimten, in de vorm van kleine en grote heidevelden met vennen, die tijdens de aanleg in de dertiger jaren gespaard bleven. Het Leenderbos en Groote Heide kwalificeert als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, omdat het gebied behoort tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden voor nachtzwaluw in Nederland. Daarnaast komt ook boomleeuwerik voor.

3. Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De plateaux (landelijk gebiedsnummer 136)

De hiervoor genoemde speciale beschermingszones onder 1 en 2 vormen samen het Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Hiertoe behoren tevens een viertal beken, waaronder De Dommel die gesitueerd is in het plangebied Valkenswaard-Zuid.

Op het Natura200-gebied zijn de instandhoudingdoelstellingen van de Natuurbeschermingswet 1998 ex artikel 10a, lid 2 van toepassing zoals vermeld in de nota van toelichting behorende bij het aanwijzingsbesluit.

Op afbeelding 'netwerk natuurgebieden' is een overzicht gegeven van het netwerk van natuurgebieden in de directe omgeving van het plangebied 'Valkenswaard-Zuid'.

De *Natuurbeschermingswet* regelt de bescherming van gebieden, die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Deze juridische status geeft een extra bescherming aan bijzonder waardevolle en kwetsbare natuurgebieden. Hieronder vallen ook de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Het belangrijkste onderdeel van de wet is dat er een aparte vergunning nodig is voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor het natuur-

19 Prioritaire soorten en/of habitattypen volgens de Habitatrichtlijn; voor deze soorten en/of habitattypen gelden iets andere criteria bij de selectie van Natura2000-gebieden en een zwaarder beschermingsregime onder de Natuurbeschermingswet en/of de Flora- en faunawet

monument. Het maakt daarbij niet uit waar die activiteiten plaatsvinden, dat kan zowel binnen als buiten het natuurgebied zijn (de zogenaamde 'externe werking').

Het gevolg van de aanwijzing van deze natuurgebieden is dat bij nieuwe ruimtelijke plannen of projecten in en in de nabijheid van deze aangewezen beschermingszones conform de richtlijnen en de instandhoudingsdoelstellingen moet worden getoetst. Voor plannen of projecten die significante gevolgen hebben op soorten of habitats waarvoor de beschermingszone is aangewezen, geldt het 'neetenzij-principe'. Wanneer het betrokken gebied een gebied is met een prioritair type natuurlijke habitat en/of een prioritaire soort, zijn alleen argumenten valide, die verband houden met:

- de menselijke gezondheid;
- de openbare veiligheid;
- voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- dan wel, na advies van de Europese Commissie, andere dwingende redenen van openbaar belang om ingrepen te mogen plegen in het gebied.

Aangezien de ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid deels is gesitueerd in een Natura2000 gebied (Dommel als beek) en in de directe nabijheid is gelegen van het Natura2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De plateaux, met name het Habitatrichtlijngebied Groote Heide – De Plateaux heeft er een uitgebreid natuuronderzoek alsmede een habitattoets plaatsgevonden om de effecten in beeld te krijgen op de te beschermen en in stand te houden habitats ten gevolge van de voorziene ontwikkeling in Valkenswaard-Zuid. Voor de inhoudelijke aspecten van dit onderzoek(en) en uitgevoerde habitattoets alsmede de verantwoording ten aanzien van de voorziene ontwikkeling in Valkenswaard-Zuid wordt verwezen naar de als bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegde documenten[20] alsmede de beschrijving in paragraaf 7.2 (MER-SMB) en paragraaf 7.11 (Natuuronderzoeken).
Een klein gedeelte van het plangebied van Valkenswaard-Zuid maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor de westelijk geprojecteerde kleine gebieden (EHS) wordt in het kader van dit bestemmingsplan de noodzaak van aantasting ten behoeve van de ruimtelijke stedelijke ontwikkeling aangetoond alsmede inzicht gegeven in de wijze waarop mitigerende en compenserende maatregelen (o.a. in het compensatieplan) getroffen worden. Het EHS gedeelte behorende tot het beekdal van de Dommel wordt juridisch-planologisch beschermd met een daarop afgestemde natuurbestemming.

Kaderrichtlijn water en Vierde Nota waterhuishouding
De *kaderrichtlijn water* is een Europese richtlijn op het gebied van oppervlakte- en grondwater. Doel is de bescherming van aquatische ecosystemen, bevordering van duurzaam watergebruik en verbetering van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit. Daarnaast zet de Kaderrichtlijn in op harmonisering van de bestaande Europese regelgeving op het gebied van water. De implementatie van de Kaderrichtlijn Water (KRW) in Nederland valt onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. De uitvoering ervan ligt in handen van de regionale waterbeheerders. In Nederland wordt op dit moment gewerkt aan de aanpassing van wet- en regelgeving. Het kabinet pleit in de zogenaamde "ambitienota" voor een zo pragmatisch mogelijke implementatie van de KRW in Nederland: de milieukwaliteit mag in ieder geval niet verslechteren, ook niet als de economie groeit en de bevolking toeneemt. De KRW geeft aan dat de gestelde waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen in beginsel binnen 15 jaar, dus in december 2015, moeten zijn bereikt. Ook geeft zij aan dat het programma van maatregelen dat hiervoor nodig is, in 2009 onder de naam stroomgebiedsbeheerplan bestuurlijk moet zijn vastgesteld en uiterlijk in 2012 operationeel moet zijn. In deze plannen worden waterkwali-

[20] Bijlage 2 – de habitattoets en bijlage 3 de natuuronderzoeken.

teitsdoelstellingen en doelstellingen betreffende de ecologische kwaliteit van de waterlichamen opgenomen. De KRW eist dat in 2015 minimaal een goede ecologische toestand voor natuurlijke wateren of een goed ecologisch potentieel voor sterke veranderde en kunstmatige wateren is gerealiseerd. Als doelen in 2015 niet haalbaar zijn, en dus fasering noodzakelijk is, moet dit in de stroomgebiedbeheersplannen zijn aangegeven.

De *'Vierde Nota Waterhuishouding'* (Ministerie V&W, september 1997) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. De hoofddoelstelling van de nota is: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd." De Vierde nota waterhuishouding gaat uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering (o.a. voor stedelijk waterbeheer). De Nota is tevens gebaseerd op het stand-still-beginsel, het voorzorgprincipe en het principe dat de vervuiler betaalt.
Bij de lange termijn strategie voor waterbeheer staan twee denklijnen centraal. In de eerste plaats wordt uitgegaan van het zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze omgaan met water en watersystemen. Als tweede gaat het er om vanuit het waterbeleid de watersysteem- en stroomgebiedbenadering (zowel nationaal als internationaal) te benadrukken. Verder wordt aandacht geschonken aan enkele onderwerpen, zogenaamde thema's, waaronder terugdringen van verdroging, reductie van emissies van diffusie bronnen en waterbodemsanering. De samenhang binnen het waterbeheer en tussen waterbeleid, milieubeleid en ruimtelijke ordening wordt in deze gebiedsgerichte benadering bewerkstelligd. In de nota zijn MTR-normen (MTR = Maximaal Toelaatbaar Risico) opgenomen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Voor het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid speelt het aspect water een belangrijke rol bij de te realiseren ontwikkelingen. Er is dan ook ruim aandacht besteed aan de aspecten waterberging, de waterhuishouding binnen het plangebied, de waterkwaliteit en de ecologische doelstellingen van onder meer de Dommel die dwars door het plangebied stroomt. Hierover heeft overleg en afstemming met het Waterschap De Dommel plaatsgevonden, aangezien het gehele plangebied in het stroomgebied van de Dommel is gesitueerd en zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheersgebied van het Waterschap De Dommel behoort.
Voor een inhoudelijke verantwoording van de hiervoor genoemde aspecten wordt verwezen naar de paragrafen 7.8. 7.9 en 7.10 (waterparagrafen in het bestemmingsplan).

Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw / Nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur'
De nota 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur' (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw) uit 2000 schetst de aanpak van het natuurbeleid voor de periode 2000-2010, met een doorkijk naar 2020. Deze nota vervangt vier groene nota's: het Natuurbeleidsplan, de Nota Landschap, het Bosbeleidsplan en het Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit. De nota vormt daarnaast het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in tal van sectoren (onder meer landbouw, visserij, toerisme, water). De Nota heeft een nauwe relatie met de vierde Nota Waterhuishouding, de Nota Ruimte en het Nationaal Milieubeleidsplan 4. De Nota bestaat uit twee delen: een strategisch deel en een beleidsprogramma. Het strategische deel beschrijft het beleid op hoofdlijnen. Het definieert de hoofddoelstelling voor het natuurbeleid als: "Behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap, als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving". Het tweede deel van de Nota geeft een programmatische uitwerking van de strategische hoofdlijnen voor vijf specifieke programma's, waarin concrete doelen worden benoemd met daaraan gekoppelde taakstellingen, maatregelen en middelen. Het eerste perspectief, *Nederland Internationaal-Natuurlijk*, betreft

het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid. *Nederland Groot(s)-Natuurlijk* is gericht op het versterken en verder tot stand brengen van de EHS. *Nederland Nat-Natuurlijk* heeft betrekking op het benutten van kansen voor karakteristieke natte natuur. In *Nederland Landelijk-Natuurlijk* schetst het kabinet het perspectief voor de landelijke natuur. Daarbij gaat het om het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijke gebied. Het perspectief voor de stedelijke natuur in *Nederland Stedelijk-Natuurlijk* heeft betrekking op het realiseren van voldoende natuur in en rondom de stad.

In het bestemmingsplan wordt met de beleidsuitgangspunten van deze nota rekening gehouden Zo heeft in het plangebied Valkenswaard-Zuid de natuur een prominente plaats gekregen. De instandhouding en waar mogelijk versterking van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het Dommeldal is door het gemeentebestuur bij de ontwikkeling van dit plangebied als uitgangspunt gehanteerd. Een groot gedeelte van het voorliggende plangebied heeft dan ook een natuurbestemming meegekregen. In samenspraak met het waterschap en de provincie iwordt gewerkt aan de uitwerking van het gebied waarbij ecologie, waterberging en landschap/cultuurhistorie op elkaar worden afgestemd.[27] *Daarnaast geldt dat voor de overige stedelijke ontwikkelingen in het plangebied rekening en afstemming dient plaats te vinden met de aanwezige natuurlijke en landschappelijk kwaliteiten. Bij de uiteindelijk inrichting van het gebied wordt hiermee rekening gehouden en getoetst. Voor een inhoudelijke verantwoording wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent beschreven staat in hoofdstuk 4.*
Als gevolg van de stedelijke ontwikkeling in een deel van het plangebied zal een natuurcompensatieplan worden opgesteld. Dit plan zal als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd. In dit compensatieplan zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan een zodanige compensatie van natuur dat bestaande natuurgebieden versterkt worden (solitair en in samenhang). Zo zal de EHS versterkt worden en tevens worden er kansen geboden voor de ontwikkeling van de karakteristieke natte natuur in het Dommeldal.

Nota Ruimte
In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte maakt onderscheid in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op de aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl door de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier beleidsdoelen:
1. versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en;
4. borging van de veiligheid.

---

[27] Hiervoor is inmiddels een Inrichtingsvisie voor het Dommeldal en het Boek opgesteld – 1 februari 2006 – rapport Grontmij en vastgesteld door het waterschap De Dommel (Dagelijks Bestuur) als de gemeente Valkenswaard (College van B&W). Als vervolg op de inrichtingsvisie is een Inrichtingsplan Dommeldal en Het Broek opgesteld – 18 augustus 2006 – Grontmi, waarin een programma van eisen is opgenomen ten behove van het onderdeel waterberging uit de inrichtingsvisie.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.
Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Daarnaast moet voorkomen worden dat de landelijke gebieden leeglopen doordat te beperkte ontwikkelingsruimte wordt geboden. Streven is een multifunctioneel en vitaal platteland.

Het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' voldoet aan het hierboven geschetste rijksbeleid. In het plangebied komen de verschillende doelen samen. De zone rondom rivier De Dommel is een belangrijke natuurlijke en landschappelijk waarde en wordt met dit plan verder ontwikkeld en hersteld. Door de aanleg van de Lage Heideweg (gebiedsontsluitingsweg voor Valkenswaard-Zuid) worden grote verkeerskundige knelpunten in de kern Valkenswaard opgelost (geen onderdeel van dit bestemmingsplan). Dit komt de veiligheid ten goed. De ontwikkeling van nieuwe werkgebied biedt de mogelijk om bedrijven binnen het bestaande stedelijke gebied van Valkenswaard en Dommelen te verplaatsen en deze locaties te benutten voor nieuwe woongebieden. Het bestaand stedelijk gebied kan hierdoor in de toekomst intensiever gebruikt worden.
Bij de ontwikkeling van het woongebied, gemengd gebied en het bedrijventerrein in dit plan zal zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Dit betekent dat bij de inrichting en bouw rekening gehouden dient te worden met de juridisch-planologisch geformuleerde regels.

6.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan 2002

Algemeen
Het streekplan 'Brabant in balans' (2002) heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie Noord-Brabant wil de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans brengen, zodat het voor iedereen in de provincie prettig wonen, werken en recreëren is. Dit wil de provincie bereiken door toepassing van vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:
- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie maakt onderscheid tussen stedelijke en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mag gebouwd worden volgens migratiesaldo nul. De kernen Valkenswaard en Dommelen liggen beide in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond; het zuidelijke deel van de gemeente maakt deel uit van de landelijke regio. Het plangebied Valkenswaard-Zuid heeft betrekking op de stedelijke regio.

Algemeen kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het plangebied aansluit op een geformuleerde aantal hoofdprincipes uit het streekplan.
In het gebeid ligt rivier De Dommel en deze is leidend voor de inrichting van het gebied. Door de aanleg van een nieuw werkgebied wordt het mogelijk gemaakt om bedrijven binnen het bestaande stedelijke gebied van Valkenswaard en Dommelen te verplaatsen en deze vrijkomende locaties te benutten voor intensivering van het bestaande stedelijke gebied. De ontwikkelingen vinden plaats binnen verschillende zones. De aanleg van de Lage Heideweg (geen onderdeel van dit bestemmingsplan) sluit aan bij het principe grensoverschrijdend denken en handelen. Verschillende knelpunten binnen de gemeente Valkenswaard en de regio Eindhoven worden opgelost met de aanleg van deze weg.

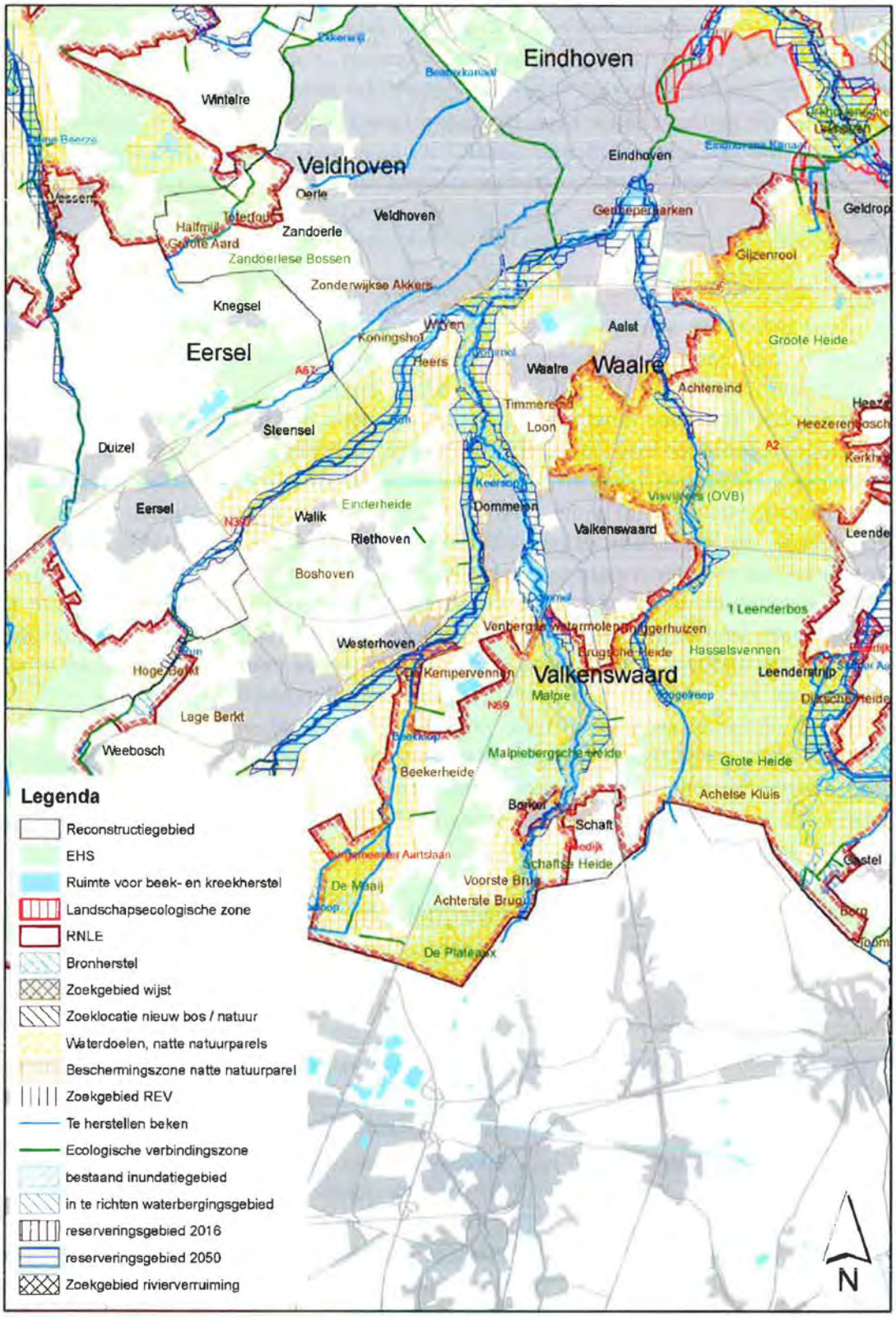
Op een aantal overige aspecten wordt hierna specifiek ingegaan.

Landschap
Het provinciaal beleid ten aanzien van landschap is gericht op het behouden en versterken van het landschappelijke basispatroon, het bebouwingspatroon en het ruimtelijke patroon ten behoeve van een duidelijke landschappelijke structuur en een gevarieerd en afwisselend landschap. Archeologische en cultuurhistorische patronen moeten worden gerespecteerd. Dit beleid is van toepassing op natuur- en bosgebieden en gebieden met een agrarische functie. Het streekplan houdt rekening met historisch landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarden. De archeologische monumenten moeten worden beschermd, evenals aardkundig waardevolle gebieden. Het merendeel van deze gebieden ligt in de GHS (groene hoofdstructuur) of het AHS (agrarische hoofdstructuur) landschap. Dit zijn de twee typen structuren, waarin het gehele buitengebied is onderverdeeld. De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden, en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De AHS omvat het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur. In de AHS staan de instandhouding en versterking van de landbouw voorop.
De GHS en AHS zijn onderverdeeld in twee hoofdzones, namelijk de GHS-natuur (met hoofdfunctie natuur), GHS-landbouw (landbouwgebieden met hoge natuurwaarden), AHS-landschap (landbouwgebieden met overige bijzondere natuur- en landschapswaarden) en AHS-landbouw (landbouwproductiegebieden). Elk van hoofdzones is weer onderverdeeld in een aantal subzones in volgorde van kwetsbaarheid (zie volgende tabel).

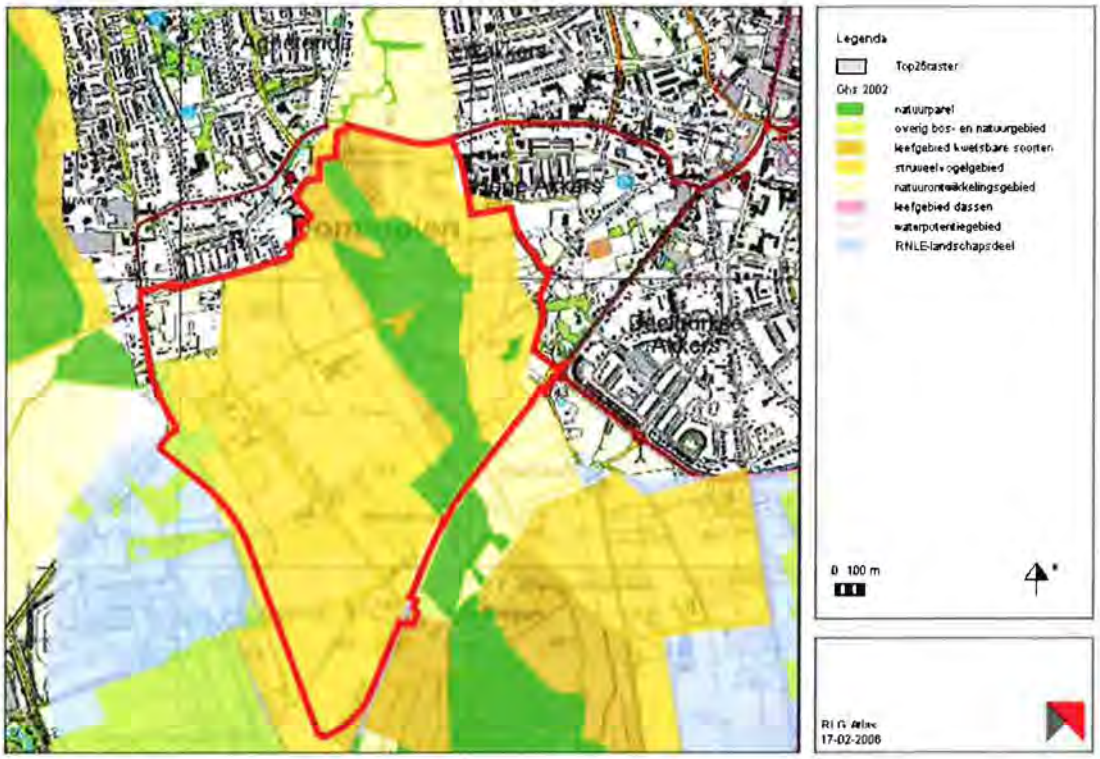
Tabel: Onderverdeling hoofdzones/subzones

Hoofdzone	Subzone
GHS-natuur	Natuurparel
	Overige bos- en natuurgebied
	Ecologische verbindingszone
GHS-landbouw	Leefgebied kwetsbare soorten
	Leefgebied struweelvogels
	Natuurontwikkelingsgebied
AHS-landschap	Leefgebied dassen
	Waterpotentiegebieden
	RNLE-landschapsdeel
AHS-landbouw	Zoekgebied veeverdichtingsgebieden
	Vestigingsgebied glastuinbouw
	Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
	Glasboomteeltgebied
	AHS-overig

begrenzing RNLE



In de Groene Hoofdstructuur is het Dommeldal aangewezen als natuurkerngebied/natuurontwikkelingsgebied. Delen van het plangebied maken eveneens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De bescherming en actieve ontwikkeling van de aanwezige groene kwaliteitenstaat in deze gebieden centraal te staan. Het grootste gedeelte van het plangebied is echter aangewezen als 'GHS-landbouw leefgebied voor struweelvogels'. Concreet betekent dit dat hier het normale GHS-beleid geldt (planologische basisbescherming en geen verstedelijking tenzij zwaarwegende motieven en geen alternatieven) ter bescherming van de hier aanwezige struweelvogels. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd aangegeven waarom de gemeente Valkenswaard genoodzaakt is te bouwen in de GHS en waarom er zwaarwegende belangen met de realisatie van het woon- en werkgebied gemoeid zijn.



Naast de aanduiding GHS-landbouw zijn deze deelgebieden beleidsmatig in beeld als mogelijke woon- en werklocaties. De verstedelijking dient te passen in het grotere verband (SV+) en dienen bij de vormgeving de leefomstandigheden voor die struweelvogels geoptimaliseerd worden.

In het streekplan zijn globaal begrensde Regionale Natuur en Landschapseenheid (RNLE) aangegeven. Deze begrenzing van de RNLE is in het kader van de reconstructieplannen definitief vormgeven. Deze RNLE's bestaat uit min of meer aaneengesloten gebieden waar relatief grote natuur en landschapskwaliteiten aanwezig zijn. Deze gebieden kennen een zware beleidsmatige bescherming. Verstedelijking is in deze gebieden niet aan de orde. In het reconstructieplan Boven-Dommel is de definitieve begrenzing van deze RNLE'' aangegeven. Voor Valkenswaard-Zuid betekent dit dat de te realiseren verstedelijking buiten het RNLE is gesitueerd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt bij de transformatie van het gebied gerespecteerd. De ecologische betekenis van de Dommel en aangrenzend beekdal worden hierbij zelfs verhoogd. De natuurparel blijft gevrijwaard van verstedelijking. Wel zal er aan de randen van het gebied ruimte zijn

voor verstedelijking waarbij het ontwerp sterk is ingegeven op het behouden en versterken van de landschappelijke- en natuurkwaliteiten van het gebied.

Provinciale notitie compensatiebeginsel
In het provinciale natuurbeleid is het compensatiebeginsel uitgewerkt. Het hoofduitgangspunt van de compensatieregeling is dat er per saldo geen verlies mag plaatsvinden van landschappelijke, bosbouwkundige of ecologische waarden. Het 'nee-tenzij' principe is van toepassing.

De algemene uitgangspunten van het natuurcompensatiebeleid komen verder kort gezegd neer op het volgende:
- compensatiegrond moet binnen 10 jaar na het realiseren van de ingreep ingericht zijn voor de ontwikkeling van de te compenseren waarden;
- compensatie moet zoveel mogelijk in de omgeving van de plaats van de ingreep plaats vinden;
- indien buiten de hiervoor genoemde gebieden te weinig ruimte is voor compensatie, of te weinig gebieden aanwezig zijn met geschikte potenties voor compenserende natuurontwikkeling, kan gecompenseerd worden binnen de verwervingshectaren;
- compensatie van natuurwaarden die verloren zijn gegaan, dient op biotoop-, ecotoopniveau geschieden;
- onvervangbare of moeilijk vervangbare biotopen/ecotopen kunnen gecompenseerd worden door het ontwikkelen van ander potentieel hoogwaardige biotopen/ecotopen in het gebied.

Provinciale milieuverordening
In de provinciale milieuverordening zijn twee hoofdcategorieën van specifieke gebieden onderscheiden, te weten grondwaterbeschermingsgebieden (met als functie bescherming van grondwaterwinning voor de openbare drinkwatervoorziening) en milieustimuleringsgebieden. De gebiedsbescherming in de milieustimuleringsgebieden vindt vanuit diverse invalshoeken plaats en is niet voor ieder gebied dat onderdeel uitmaakt van deze hoofdcategorie hetzelfde. Bij de aanwijzing van specifieke gebieden speelt met name:
- het belang van de bescherming van de bodem (bodembeschermingsgebieden);
- het belang van het beperken en voorkomen van geluidhinder (stiltegebieden);
- het belang van de bescherming van natuurwetenschappelijke en landschappelijk waarden.

Een gebied kan om een of meer redenen als bijzonder gebied worden aangewezen, waardoor deze gebieden elkaar deels overlappen. Deze gebieden zijn in de provinciale milieuverordening aangewezen.

Hieronder is kort iets opgenomen over de stiltegebieden en archeologie, omdat dit met name relevant is voor het plangebied 'Valkenswaard-Zuid'.

- **Stiltegebieden (De Malpie):** ter bescherming van relatief onverstoorde gebieden zijn in de Provinciale milieuverordening stiltegebieden aangewezen en regels opgesteld ter voorkoming van geluidsoverlast. De Malpie behoort tot zo'n aangewezen stiltegebied. Ter ondersteuning van deze regelgeving is het ruimtelijk beleid erop gericht functies die tot extra geluidsverstoring leiden, uit deze gebieden te weren.
  Ten aanzien van geluidsoverlast zal in het stiltegebied Malpie (grenzend aan het plangebied) geen verdere akoestische verstoring mogen plaatsvinden. In dat kader zal de gemeente erop toezien dat bij vergunningverlening aan toekomstige bedrijven in Valkenswaard-Zuid rekening wordt gehouden met de effecten van met name geluidsoverlast (externe werking) richting het stiltegebied. In

het bestemmingsplan is bovendien, juist ter voorkoming van nadelige effecten in de omgeving, een milieuzonering opgenomen ten behoeve van de situering van bedrijven met een bepaalde milieucategorie op de juiste plek.

- **Archeologie:** de provincie heeft de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven op de (provinciale) Cultuurhistorische waardenkaart. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van cultuurhistorische (landschaps)waarden. Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met (bekende) archeologische waarden, zoals aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart, en de te verwachten archeologische waarden, zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het uitgangspunt is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.
  Voor een groot gedeelte van het plangebied Valkenwaard-Zuid geldt een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Met name in gedeelten waar de stedelijke ontwikkeling is gepland alsmede het beekdal. Op basis van deze verwachting is een inventariserend verkennend archeologisch veldonderzoek uitgezet conform de vereiste onderzoeksopzet van de provincie. De resultaten van dit onderzoek zullen in de uitwerkingsplannen worden verwerkt. In paragraaf 7.13 wordt op het aspect archeologie nader ingegaan.

Regionaal structuurplan regio Eindhoven/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant[22]
De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft in 2004 het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP '04) vastgesteld en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in maart 2005 het RSP '04 regio Eindhoven goedgekeurd. Bovendien hebben Gedeputeerde Staten, op basis van dit plan het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld, als uitwerking van het Streekplan 2002. Vanwege de intensieve samenwerking tussen het SRE en de provincie zijn deze nagenoeg identieke plannen in een boekwerk samengevoegd.

Het RSP '04 en Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant geven weer wat de keuzes zijn op regionaal schaalniveau voor de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling voor de periode tot 2015, met een doorkijk naar 2030. Beide plannen vormen voor de periode tot 2015 zowel een toetsingskader voor bestemmingsplannen als een kader voor strategische gebiedsontwikkeling. De belangrijkste regionale ambities zijn:
- de positie als economisch kerngebied en Brainport te behouden en verder uit te bouwen;
- de twee 'gezichten' van de regio te behouden;
- de belevingswaarde van het landelijk gebied te bewaren en, waar nodig, te versterken.

Algemeen is het van groot belang om de economische positie van de regio te kunnen behouden. Het gebied Valkenswaard-Zuid kan hieraan een wezenlijk bijdrage leveren. Tevens dient in de te ontwikkelen ruimtelijke plannen voor dit gebied de noodzaak voor het realiseren van waterberging en de ver-

[22] RSP, Regionaal samenwerkingsverband Eindhoven, 07-12-2004

sterking van de ecologische kwaliteit van de beekdalen van de Dommel en Keersop (buiten het plangebied gesitueerd) een plaats te krijgen.

Enkel langs de weg van een integrale gebiedsontwikkeling met een doorkijk naar de langere termijn is ter plaatse een goede ruimtelijke invulling mogelijk. Om de economische positie te behouden in de regio dient onder meer de bereikbaarheids- en leefbaarheidsproblematiek in het gebied tussen Eindhoven en Valkenswaard te worden opgelost. De aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg, genaamd 'Lage Heideweg' vormt onderdeel van de oplossing hiervoor. De aanleg van deze weg zorgt bovendien voor een belangrijke strategisch ruimtelijke (ontwerp) opgave in het gebied ten zuiden van Dommelen en Valkenswaard, waarin grote waarden voor natuur en landschap en de wens om bedrijvigheid en in beperkte mate wonen (ook al genoemd in het RSP '97, de voorloper van het RSP'04) met elkaar kunnen worden geïntegreerd.

Bedrijven

In het RSP Zuidoost-Brabant is de locatie Valkenswaard-Zuid aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan'. In het RSP is voor de gemeente Valkenswaard de taakstelling opgenomen met betrekking tot de realisering van een bedrijventerrein. Deze taakstelling houdt het volgende in: de realisering van een bedrijventerrein met een oppervlakte van circa 35 hectare met een gemengd segment en een verwachte uitgiftetermijn tussen 2008-2020 (blz. 71). De locatie Valkenswaard-Zuid is de enige locatie die is aangewezen als enige uitbreidingslocatie voor bedrijvigheid in de gemeente Valkenswaard. Transformatie naar een stedelijke functie zoals bedrijventerrein is aan de volgende randvoorwaarden gebonden:

- Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier nodig omdat er zwaarwegende belangen aan ten grondslag liggen;
- Uit onderzoek is gebleken dat er geen alternatieve locaties buiten de GHS en de AHS-landschap voorhanden zijn;
- Bij de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de aantasting van eventuele natuur- en aanwezige landschapswaarden tot een minimum wordt beperkt;
- De overblijvende aantasting dient te worden gecompenseerd overeenkomstig het provinciale compensatiebeleid.

Aan de randvoorwaarden van het Streekplan waarbinnen de afweging van ontwikkeling van dit gebied zou moeten geschieden wordt voldaan. Immers zijn er binnen de gemeente Valkenswaard géén alternatieve locaties buiten de GHS en de AHS-landschap beschikbaar en is er met de achterblijvende uitgifte en een grote behoefte aan terreinen voor kleinschalige bedrijven een zwaarwegend belang aanwezig om tot ontwikkeling en juridisch-planologische verankering over te gaan. In hoofdstuk 2 is gemotiveerd aangegeven waarom tot ontwikkeling van het gebied Valkenswaard-Zuid zal worden overgegaan en op welke wijze aan de randvoorwaarden voldaan wordt. Kortheidshalve wordt naar dit hoofdstuk verwezen.

Tevens is natuuronderzoek verricht en een toets uitgevoerd naar de effecten van de stedelijk ontwikkeling op de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Uit de toets komt naar voren dat de aantasting van eventuele natuur- en aanwezige landschapswaarden tot een minimum wordt beperkt. Daar waar mitigerende en compenserende maatregelen gewenst en noodzakelijk zijn, wordt hieraan invulling gegeven. In het bij dit plan gevoegde separate compensatieplan wordt aangegeven wat, waar en hoe gecompenseerd gaat worden.

Woningbouw

In het Regionaal Structuur Plan/Uitwerkingsplan is de uitbreidingslocatie Valkenswaard-Zuid als 'zoekgebied verstedelijking, transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan' aangewezen. Transformatie naar een stedelijke functie zoals woningbouw is aan de volgende randvoorwaarden gebonden:

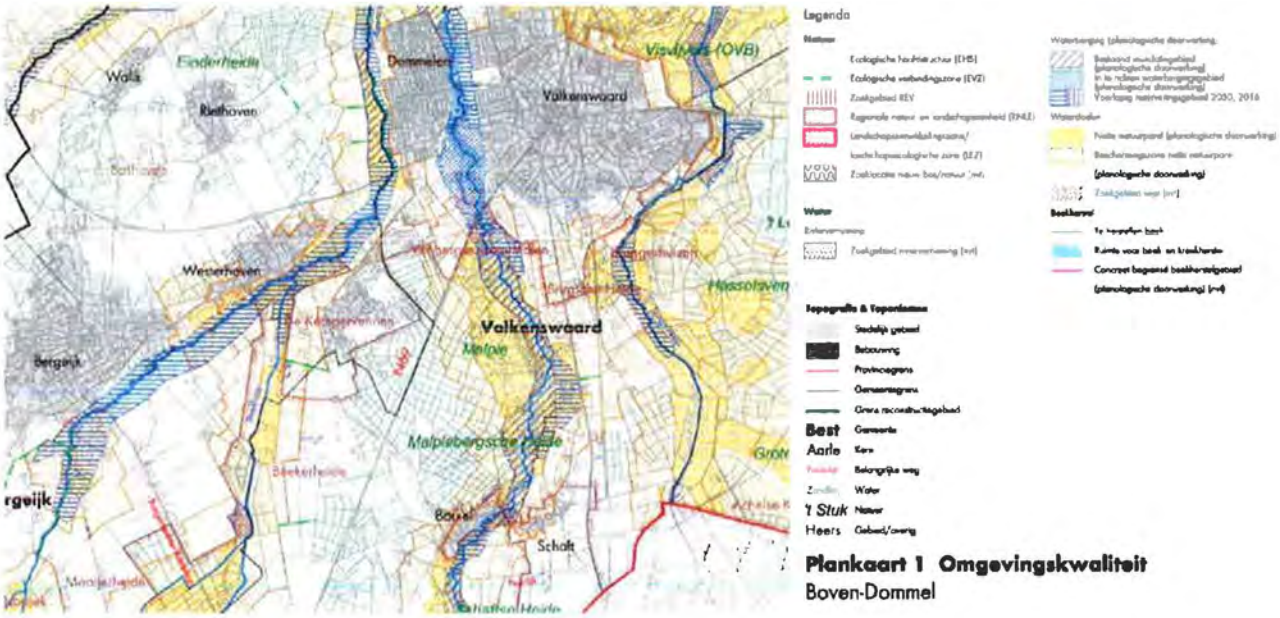
- Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier nodig omdat er zwaarwegende belangen aan ten grondslag liggen;
- Uit onderzoek is gebleken dat er geen alternatieve locaties buiten de GHS en de AHS-landschap voorhanden zijn;
- Bij de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de aantasting van eventuele natuur- en aanwezige landschapswaarden tot een minimum wordt beperkt;
- De overblijvende aantasting dient te worden gecompenseerd overeenkomstig het provinciale compensatiebeleid.

Voor de periode 2005-2015 is aan het gebied een taakstelling van 300 woningen toegekend. In dit bestemmingsplan wordt deze formele opgave om Valkenswaard-Zuid (gefaseerd) als woningbouwlocatie te ontwikkelen juridisch-planologisch verankerd. In het Uitwerkingsplan wordt een aantal van circa 300 woningen genoemd. De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundige uitwerking van het woongebied laat zien dat het te bouwen aantal woningen afhankelijk is van factoren als woningtypen, kavelgrootte en het al dan niet ophogen van bouwhoogtes voor appartementencomplexen. Bij de nadere planvorming in het kader van de uitwerking van de deelgebieden kan een exacter aantal gegeven worden. Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden en potenties van het gebied is een woningaantal hoger dan 300 mogelijk. De kwantitatieve motivering van het surplus aan woningen dient per uit te werken fase gemotiveerd te worden aangetoond. Monitoring van het woningbouwprogramma en de voortgang van het ambitieuze inbreidingsprogramma (circa 1.300 woningen) is hierbij van essentieel belang. Er worden achterstanden in de realisatie van het inbreidingsprogramma geconstateerd en waarschijnlijk kunnen sommige inbreidingslocaties in zijn geheel niet ontwikkeld kunnen worden door gewijzigde inzichten, regelgeving of financiële onmogelijkheden. In deze gevallen kan Valkenswaard-Zuid voorzien in de afvang van capaciteit die op deze locaties voorzien was. Maar zoals uit de uiteenzetting in hoofdstuk 2 blijkt, is er sowieso behoefte aan uitbreidingsruimte ten behoeve van woningbouw. Doordat er sprake is van een zwaarwegende maatschappelijk belang, er geen alternatieve locaties voorhanden zijn (zie hoofdstuk 2) en er aandacht is besteed aan compensatie en het in beeld brengen van effecten op de natuur en de aanwezige landschapswaarden, wordt voldaan aan de randvoorwaarden vanuit het streekplan.

Voor wat betreft de planvorming is het RSP leidend. Daarnaast is voor de ontwikkeling van het woningbouwprogramma uitgegaan van de Regionale Woonvisie. Daarin is voor Valkenswaard voor de periode 2005-2010 voorzien in een woningbouwprogramma van 793 woningen als zijnde een toevoeging aan de huidige woningvoorraad. De afspraak dat Valkenswaard 793 woningen aan de voorraad gaat toevoegen, is tot stand gekomen in SRE-verband en daarmee ook vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma.

Valkenswaard maakt zowel onderdeel uit van het stedelijk gebied, met name de kernen Valkenswaard en Dommelen, als van het landelijk gebied, met name de kern Borkel en Schaft en het buitengebied. Volgens de prognose 2002 van de provincie, waarop het regionale woningbouwprogramma mede is gebaseerd, omvat de eigen behoefte voor Valkenswaard voor de periode tot 2010 een toevoeging van 550 woningen. In SRE-verband is gekeken naar de regionale behoefte. De regionale woningbouwafspraken leiden tot een surplus van 243 woningen voor Valkenswaard boven op de eigen behoefte.

Afbeeldingen uit Reconstructieplan Boven-Dommel



De geactualiseerde provinciale prognose 2005 van de provincie rekent met een eigen behoefte van 580 woningen voor Valkenswaard tot 2010. Dit zou nog een extra behoefte van 30 woningen kunnen betekenen. Voor het landelijk gebied werkt de geactualiseerde prognose door in de woningbouwafspraken, omdat hiervoor wordt uitgegaan van migratiesaldo nul. Voor het stedelijk gebied gelden andere afspraken, waarbij het aandeel van Valkenswaard in het totale, regionale woningbouwprogramma niet verandert naar aanleiding van de provinciale prognose 2005.

Valkenswaard zet ook nadrukkelijk in op doelgroepen en kwalitatieve aspecten. In het woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met de behoeften van starters en senioren (waarbij doorstroming een multiplier effect kan teweegbrengen), maar ook met de behoeften aan huur- en koopwoningen en een in regionaal verband afgesproken aandeel van woningbouw in de sociale sector (zie verder paragraaf 5.4 'gemeentelijk beleid, woonvisie').

Voor de periode 2010-2020 houdt Valkenswaard in haar woningbouwprogramma wel rekening met de eigen behoefte, maar niet meer met een eventueel surplus als gevolg van regionale afspraken. Dit heeft te maken met het feit dat hierover geen harde afspraken zijn gemaakt en er dus niet van kan worden uitgegaan dat Valkenswaard een rol krijgt in de opvang van tekorten aan woningbouw in andere gemeenten.

Ook voor het aspect woningbouw wordt aan de randvoorwaarden van het Streekplan waarbinnen de afweging van ontwikkeling van dit gebied zou moeten geschieden voldaan. Er zijn immers binnen de gemeente Valkenswaard géén alternatieve uitleglocaties buiten de GHS en de AHS-landschap beschikbaar, waarbinnen de noodzakelijke aantalen woningen kunnen worden gerealiseerd om tezamen met de ontwikkelen inbreidingslocaties te kunnen voldaan aan de woningbouwproductie taakstelling. Voor de inhoudelijke motivering waarom tot ontwikkeling van het gebied Valkenswaard-Zuid zal moeten worden overgegaan en op welke wijze aan de randvoorwaarden voldaan wordt, wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent beschreven is in hoofdstuk 2.
Voor wat betreft de mogelijke aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden geldt hetzelfde als hiervoor beschreven onder het kopje bedrijven. Daar waar mitigerende en compenserende maatregelen gewenst en noodzakelijk zijn, wordt hieraan invulling gegeven. In het bij dit plan gevoegde separate compensatieplan wordt aangegeven wat, waar en hoe gecompenseerd gaat worden.

Reconstructieplan Boven-Dommel
Het reconstructieplan is de uitwerking van de visie van de reconstructiecommissie op het gebied Boven-Dommel. Er wordt beschreven hoe Boven-Dommel er in 2016 uit zou kunnen zien. Keuzes die in deze visie zijn gemaakt voor specifiek aangewezen gebieden, zijn bepalend voor ruimtelijke plannen van de Provincie en gemeenten. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is dat de afwisseling en de diversiteit in het gebieden behouden en zo mogelijk versterkt wordt. Hoofdpunten uit de visie zijn:

- Herstel van water- en bodemsystemen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit.
- Versterking van natuurwaarden door versnelde realisatie EHS (2011).
- Landschappelijke kwaliteiten behouden, versterken en ontwikkelen.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor duurzame landbouw.
- Versterking van recreatie en toerisme.
- Versterken van de sociale en economische structuur.
- Verbeteren leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid bij de uitvoering van verkeersprojecten.

- Integrale zonering voor de intensieve veehouderij.

In het reconstructieplan is het plangebied Valkenswaard-Zuid aangeduid als ontwikkelingszone voor nieuwe functies op het gebied van wonen, werken en leefbaarheid. Tevens is een deel van het plangebied in de Dommelzone aangemerkt als waterbergingsgebied met een planologische doorwerking in het bestemmingsplan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt hierop aangehaakt, waarbij recht wordt gedaan aan de dommelzone als drager voor het reconstructieplan Boven-Dommel. De ontwikkelingszone voor wonen, werken en leefbaarheid (ontwikkelingszone rond kernen) wordt ruimtelijk vormgegeven in voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast wordt ruim aandacht besteed aan het aspect natuur in het dommeldal en de afstemming en integratie van dit aspect in de voorziene stedelijke ontwikkeling. Tevens is het binnen het plangebied aangewezen waterbergingsgebied met de daarbij behorende waterbergende functie juridisch-planologisch verankerd alsmede de beschermingzone behorende bij de 'natte natuurparel'.

Regionaal verkeers- en vervoersbeleid

Het Regionaal Verkeers- en Vervoerplan (RVVP) van de regio Eindhoven (SRE-gebied) geeft aan welke verkeers- en vervoersproblemen de vervoerregio onderkent, welke zij tot haar eigen verantwoordelijkheid rekent en waarvoor oplossingen moeten worden aangedragen. De hoofddoelstelling luidt als volgt: 'het beperken van (de groei van) de automobiliteit en het stimuleren van het gebruik van milieuvriendelijke vervoerswijzen als de fiets en het openbaar vervoer'. Hierbij zijn twee randvoorwaarden geformuleerd:

1. 'het zakelijk verkeer en het goederenvervoer over de weg hebben een wezenlijke betekenis voor onze economie en dienen zoveel mogelijk te worden ontzien. Als er een beperking moet komen, dienen minimaal gelijkwaardige alternatieven te worden geboden';
2. 'in principe mag de vrijheid van verplaatsing niet worden aangetast; dat wil tevens zegen, dat de bereikbaarheid van bestemmingen moet worden blijven verzekerd; dit staat los van de wijze van verplaatsing'.

In het RVVP wordt ten aanzien van verkeer en vervoer ten doel gesteld de mobiliteit, leefbaarheid en bereikbaarheid met elkaar in evenwicht te brengen, zonder daarbij de economische concurrentiepositie aan te tasten. Hiervoor zijn vijf aangrijpingspunten geformuleerd, te weten:

1. voorkomen van (auto)verplaatsingen;
2. substitutie van verplaatsingen per auto naar andere vervoerswijzen;
3. beperking autokilometerproductie door kortere afstanden;
4. selectieve bereikbaarheid;
5. betere benutting infrastructuur.

De aanleg van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg, genaamd 'Lage Heideweg' speelt een rol bij de stedelijke ontwikkeling (wonen en werken) in het plangebied Valkenswaard-Zuid. Voornoemde weg maakt juridisch-planologisch géén onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan maar heeft een functie als ontsluitingsweg voor geheel Valkenswaard-Zuidwest, waaronder mede begrepen de stedelijke ontwikkeling in het plangebied 'Valkenswaard-Zuid'.. De aanleg van deze weg wordt juridisch-planologisch opgenomen in een separaat bestemmingsplan 'Lage Heideweg' dat een afzonderlijk proceduretraject zal doorlopen. De lage Heideweg dient als schakel voor de ontsluiting van het verkeer binnen de voorziene stedelijke ontwikkeling (woningbouw en bedrijventerrein) binnen het plangebied Valkenswaard-Zuid maar dient tevens als gebiedsontsluitingsweg voor het zuidwesten van Valkens

waard. Door deze nieuwe verbindingsweg zal het doorgaande verkeer door de kernen Valkenswaard en Dommelen afnemen (terugdringen verkeershinder) hetgeen de huidige en toekomstige leefbaarheid in de kernen ten goede komt. Aansluiting op de N612 (Bergeijk - A67) betekent tevens een betere benutting van deze bestaande infrastructuur. Tevens kan de voorgestelde tracering in de toekomst onderdeel uitmaken van een nieuwe wegverbinding parallel aan de N69 als duurzame oplossing voor de huidige en toekomstige leefbaarheids- en doorstromingsproblemen op en rond de N69 eindhoven – Belgische grens.

6.3 Gemeentelijk beleid

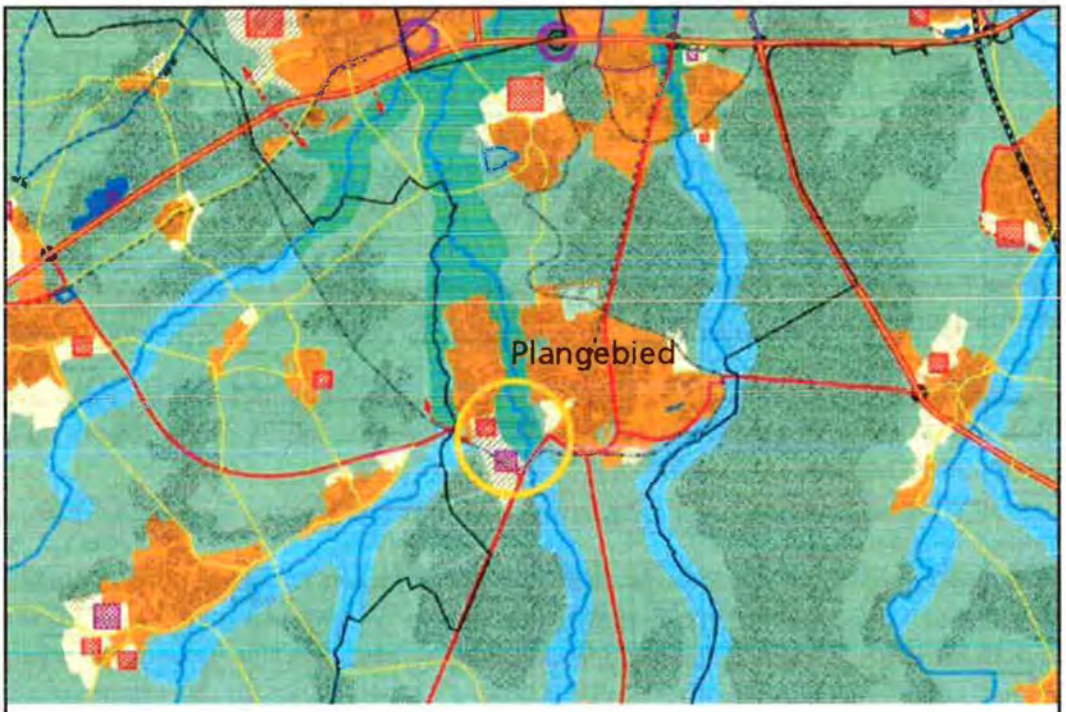
Voor de ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid en het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal beleidsdocumenten van de gemeente richtinggevend geweest. Hieronder wordt kort ingegaan op eem aantal van deze beleidsdocumenten.

Strategische beleidsvisie 2001
De titel van de strategische beleidsvisie 'Valkenswaard. Tussen Keersop en Tongelreep' (gemeente Valkenswaard, 2001) heeft een tweevoudige boodschap in zich: een verwijzing naar een gave en naar een opgave. De gave behelst de grote natuurlijke rijkdom van Valkenswaard. Behalve de beekdalen van de Keersop, de Tongelreep en de Dommel behoort ook de Malpie en omgeving, en de restanten van de verveningen tot het waardevolle biotoop. De opgave behelst de taak aan die waardevolle elementen recht te doen en tegelijkertijd de ontwikkeling van maatschappelijke functies mogelijk te maken. De beleidsvisie geeft richting aan het handelen van de gemeente bij het vervullen van deze opgaven en heeft tevens als kader gediend bij de stedenbouwkundige planopzet en bij het compensatieplan.

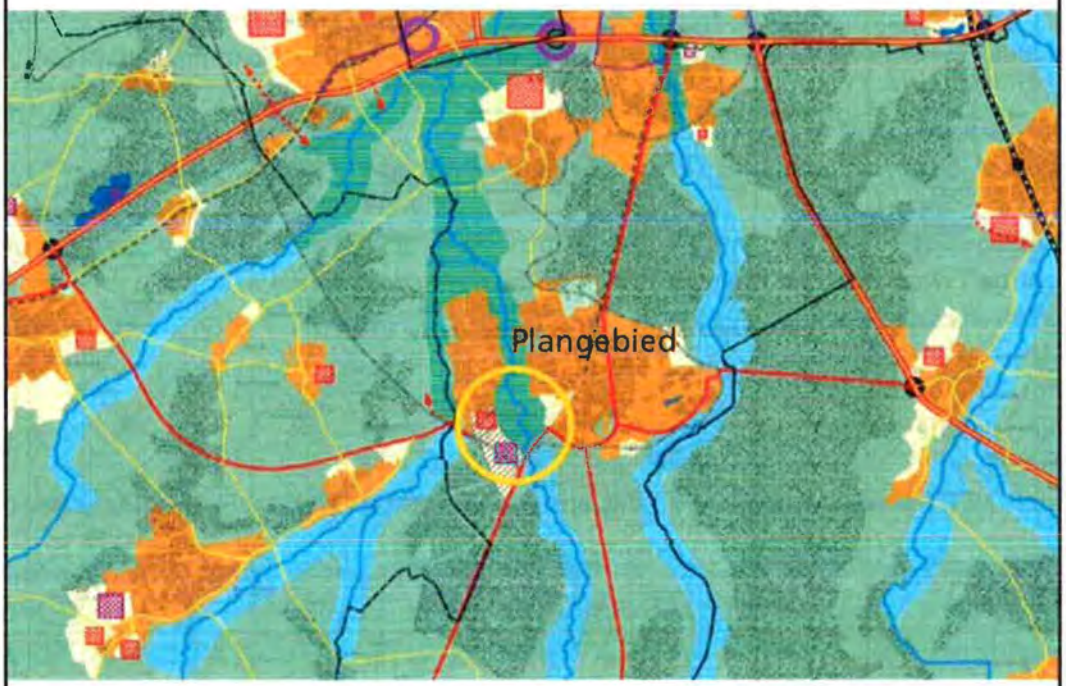
Gebiedsvisie Valkenswaard-Zuid[23]
In de gebiedsvisie zijn de verschillende plannen en beleidsdocumenten voor Valkenswaard-Zuid naast elkaar gelegd. In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteiten en potenties van het gebied zeer divers zijn. Het gebied wordt gezien als 'expansievat' waarin allerlei ambities en opgaven tegelijkertijd kunnen worden waargemaakt. Hierbij zijn een aantal aspecten belangrijk:
- landschappelijke deelgebieden;
- ecologische structuur;
- watersysteem;
- infrastructuur (Lage Heideweg);
- recreatieve structuur.

Dit document heeft als onderlegger gediend bij het opstellen van de structuurvisie en onderschrijft de potenties van Valkenswaard-Zuid als gebied voor wonen, werken en recreatie in combinatie met natuur en waterhuishouding.

[23] Gebiedsvisie Valkenswaard-Zuid, Grontmij Eindhoven, oktober 2001



Uitsnede Regionaal Structuurplan



Uitsnede Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

211x00371-Strplan-Uitwplan

Structuurvisie plus Valkenswaard[24]

Aansluitend op de strategische beleidsvisie 2001 is de Structuurvisie-plus Valkenswaard opgesteld. Hierin staan de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente centraal en wordt ingegaan op het ruimtelijk-functionele profiel van de gemeente in de toekomst. Ook de toename van mobiliteit en het ontbreken van een goede noord-zuid verbinding worden aan de orde gesteld.

Valkenswaard-Zuid wordt benoemd als locatie waar mogelijkheden en opgaven liggen op deze gebieden. De Structuurvisie-plus moet gezien worden als kapstok voor het Structuurplan Valkenswaard-Zuid (zie hierna).

De structuurvisie plus bestaat uit een programma voor de korte en middellange termijn en een duurzaam component, het ruimtelijk structuurbeeld. Het ruimtelijk structuurbeeld vormt het skelet, het afwegingskader, van de structuurvisie plus: de voorgestelde concrete maatregelen uit het programma passen binnen dit kader. Het programma is gericht op een periode van 10 tot 15 jaar en wordt zowel kwalitatief als kwantitatief benaderd. In de structuurvisie plus worden uitspraken gedaan op de ruimtelijke vraagstukken en ontwikkelingen binnen de gemeente. De belangrijkste opgave waar de gemeente voor staat is de herstructurering van de kernen in het buitengebied. Daarnaast is de lokale woningmarkt gespannen en kent het een eenzijdige opbouw. Ook de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen is groeiend. Door een sterke toename van de mobiliteit en allerlei (grensoverschrijdende) ontwikkelingen en het ontbreken van een adequate noord-zuidverbinding neemt de verkeersoverlast in de kernen Valkenswaard en Dommelen toe.

Bouwopgave

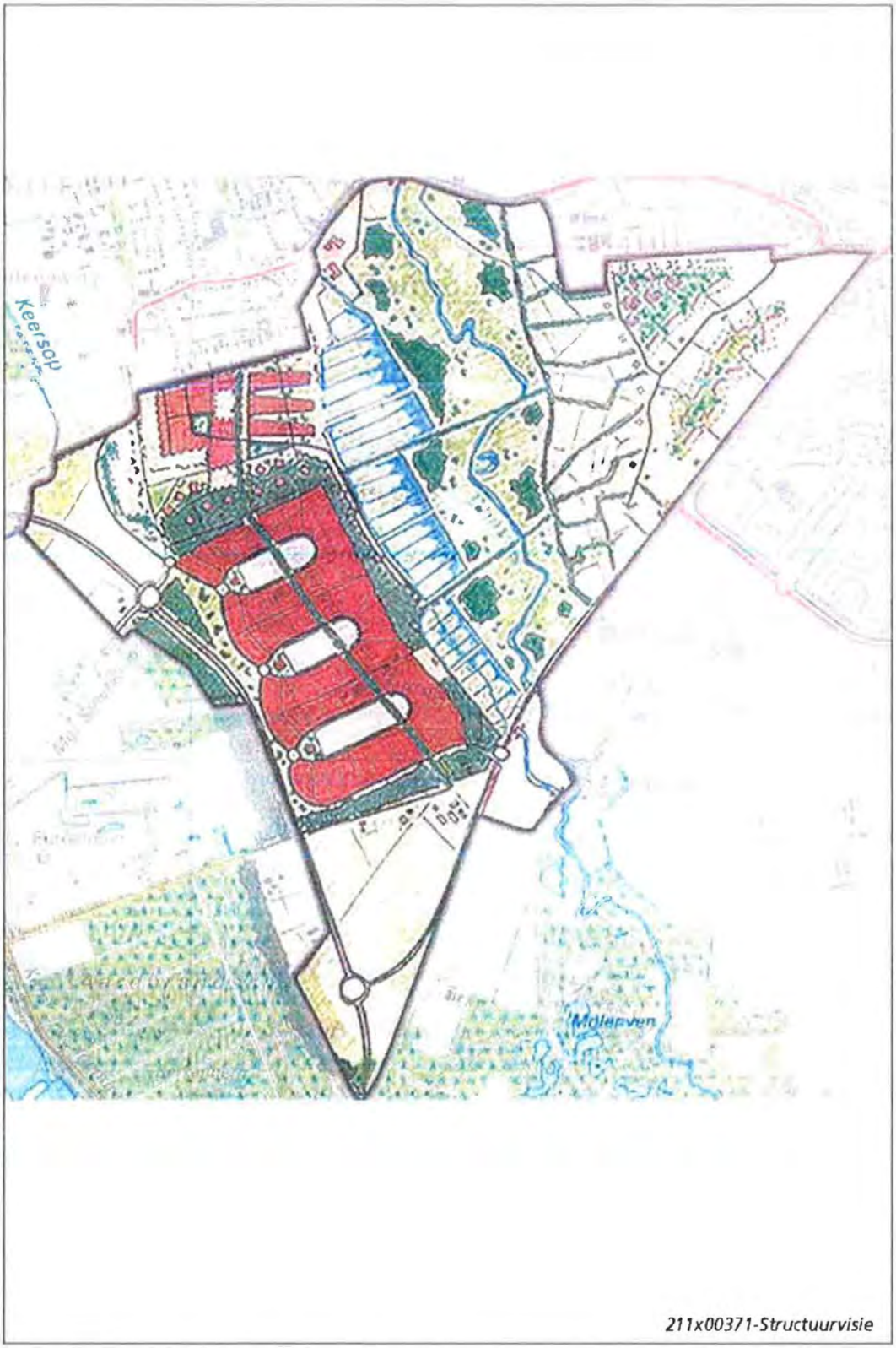
De bouwopgave wordt zoveel mogelijk via inbreiding of herstructurering gerealiseerd. Hierdoor vindt een versterking van de kernen plaats. Pas als de kwalitatieve of kwantitatieve bouwopgave hiertoe vraagt en deze niet kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied, zal worden overgegaan tot uitbreiding. Gezien de aanwezige waarden in de dorpsranden zijn alleen structurele mogelijkheden aanwezig aan de zuidzijde van Dommelen en Valkenswaard (Project Valkenswaard-Zuid). In hoofdstuk 2 is een uitvoerige motivering gegeven van de noodzaak om Valkenswaard-Zuid te ontwikkelen.

Valkenswaard-Zuid

Onder het gebied Valkenswaard-Zuid wordt de zuidzijde van de kern Dommelen verstaan en het aangrenzende gebied van de kern Valkenswaard. Uniek in het gebied is dat het landschap hier grenst aan het centrum van Valkenswaard. Door de aanwezigheid van de Dommel en de Keersop heeft het gebied grote landschappelijke en ecologische waarden. Het gebied zal worden ontwikkeld tot een 'Landschapspark', waarin natuur, water en landschap dominant blijven. Daarbinnen zijn mogelijkheden voor verstedelijking (wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur). Erkend wordt dat Valkenswaard-Zuid het laatste gebied is waar nog substantiële ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn. Derhalve een gebied om zuinig te zijn (intensief en duurzaam ruimtegebruik).

In de structuurvisie plus is de wens geuit om het een opbouw mee te geven van park tot landschap (van oost naar west). Het is aantrekkelijk gebied en één van de laatste plekken binnen de gemeentegrenzen waar (rode) ontwikkelingen mogelijk zijn. In de Dommelzone moet ecologie en water centraal komen te staan met mogelijkheden voor waterretentie, recreatieve gebruiksmogelijkheden, natuurontwikkeling en extensief agrarisch beheer.

[24] Structuurvisie plus Valkenswaard, Grontmij Eindhoven, juli 2003



Structuurvisie Valkenswaard-Zuid, inrichtingsvisie

Structuurplan Valkenswaard-Zuid
In het Structuurplan Valkenswaard-Zuid (door de gemeenteraad op 29 januari 2004 vastgesteld) worden de ambities en uitgangspunten zoals beschreven in de gebiedsvisie Valkenswaard-Zuid (2001) uitgewerkt tot een concreet plan.

In 2003 heeft de Provinciale Planologische Commissie advies uitgebracht ontwerp-structuurplan 'Valkenswaard-Zuid'. In het advies[25] heeft de Provinciale Planologische Commissie beoordeeld of het plan voldoet aan de verschillende provinciale en regionale plannen. In het advies zijn de opmerkingen van de Dienst REW (november 2003) meegenomen. In hoofdlijnen vraagt de provincie een nadere motivering op vijf onderdelen. Hieronder worden deze benoemd, waarbij tevens is aangegeven hoe de opmerking is meegenomen bij de verdere planuitwerking.

1. Ontwikkelingen in groene hoofdstructuur
Het structuurplan voorziet in ontwikkelingen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS) en de Regionale Natuur en Landschapselementen (RNLE). Het provinciale beleid voor deze gebieden is het 'nee-tenzij' principe. Een aantasting van deze natuurwaarden is alleen dan toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS/EHS, of andere oplossingen waardoor de aantasting van natuur- en hiermee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen.
Voor de stedelijke ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid is het 'nee-tenzij principe' uitgebreid beschreven in hoofdtuk 2 (waarnaar wordt verwezen)

In reactie op het ontwerp van het structuurplan heeft de provincie aangegeven in hoofdlijnen de gekozen ontwikkeling te onderschrijven. Hoewel verstedelijking in het beekdak van de Dommel in principe ongewenst is, wordt geconstateerd dat dit gebied de laatste mogelijkheid is voor een substantiële stedelijke uitbreiding. Bovendien is Valkenswaard-Zuid al eerder aangeduid als potentieel bedrijventerrein.

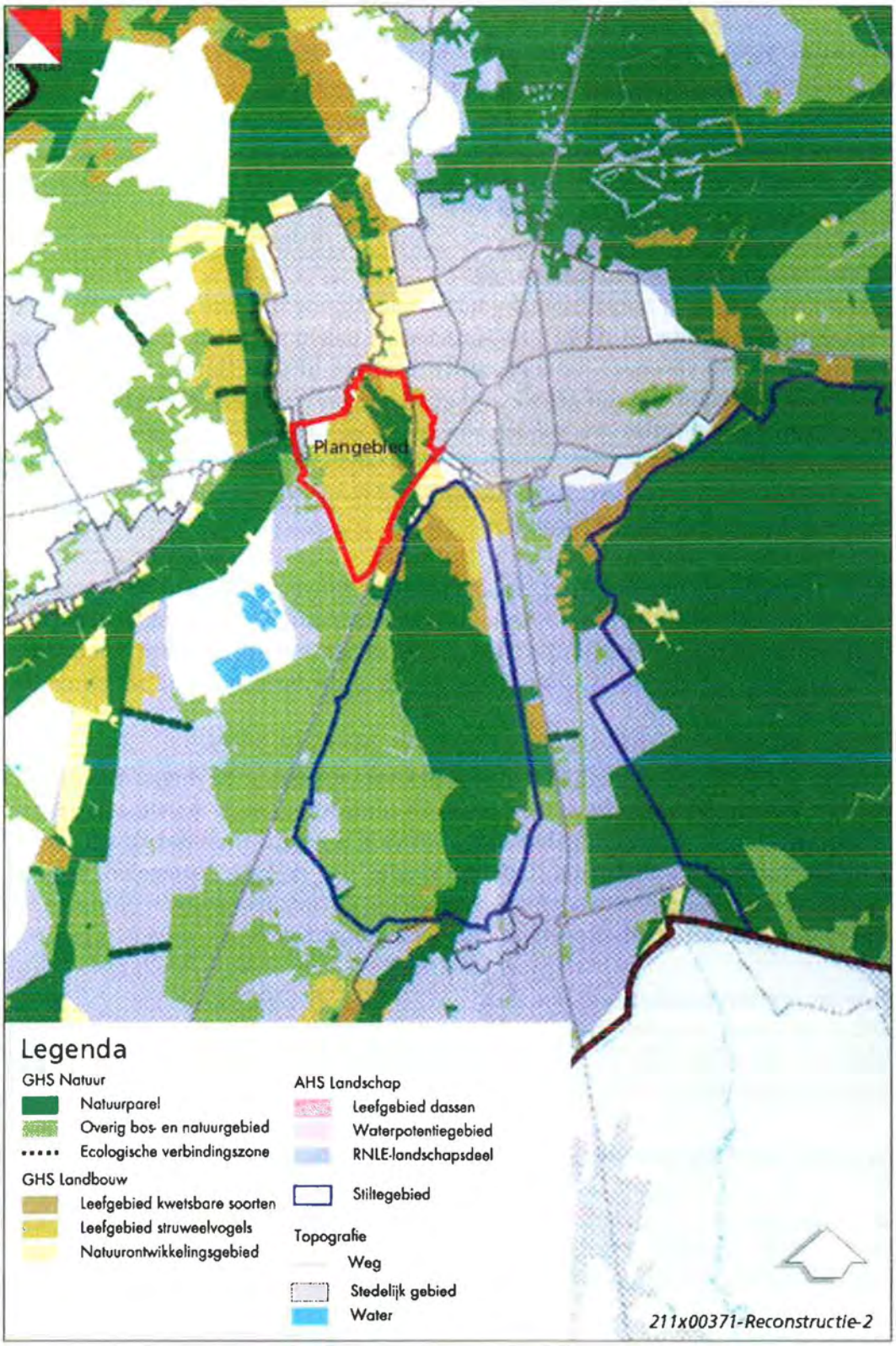
In het ontwerp voor Valkenswaard-Zuid is ervoor gekozen de natuur de drager van de gebiedsontwikkeling te laten zijn, dit komt onder andere goed tot uitdrukking in de royale overgangszones tussen bebouwing en groen. In het stedenbouwkundig ontwerp is aangegeven dat de verstedelijking zoveel mogelijk plaatsvindt aan de bestaande stedelijke randen van de kern Dommelen. De Dommel en het aangrenzende beekdal blijft gevrijwaard van bebouwing. Onderhavig bestemmingsplan legt de hoofdlijnen van het principe 'natuur als drager' juridisch-planologisch vast.

2. Programma werken en wonen
Vanaf 2005 is de streekplanuitwerking (RSP Zuidoost-Brabant) bepalend voor de omvang en aard van de woningbouw. Programmatisch was er bij het ontwerp-structuurplan (nog) geen basis voor ontwikkelingen van woningbouw op een uitbreidingslocatie.

Inmiddels is meer duidelijk over de omvang van het bouwprogramma. Er is behoefte aan uitbreiding. Bij de planinrichting is, mede gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie, rekening gehouden met verschillende woningtypen en woningbouw voor de verschillende doelgroepen. In het deelgebied 'Dommelen-Zuid' is in de planopzet specifiek aandacht voor woningen voor ouderen en starters. Daarnaast is in het intermediaire gebied ruimte voor het positioneren van ruimere woonkavels.

---

[25] Beoordeling Ontwerpstructuurplan 'Valkenswaard-Zuid', Provinciale Planologische Commissie, december 2003



Groene Hoofdstructuur (GHS) en stiltegebieden, Boven Dommel

In het ontwerp is gekozen voor flexibiliteit in de verdere planvorming om steeds te kunnen inspelen op de actuele vraag. De snelheid waarmee het bouwprogramma gerealiseerd wordt, is afhankelijk van de behoefte. Het stedenbouwkundig uitgangspunt is direct aansluiting realiseren bij het bestaand stedelijk gebied van Dommelen. Vooralsnog vindt de ontwikkeling van alternatieve locaties zoals de locatie Mozaïek in Valkenswaard (oksel Kromstraat/Goorkes) niet plaats binnen voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is een uitvoerige motivering gegeven als programmatische onderbouwing voor het ontwikkelen van Valkenswaard-Zuid gegeven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Ook bij het bedrijventerrein is flexibiliteit uitgangspunt. Het ontwerp van het terrein maakt een gefaseerde ontwikkeling mogelijk. De ruimtelijke mogelijkheden van de locatie bepalen de (maximale) omvang van het bedrijventerrein. Bij de ontwikkeling van het gebied terrein wordt gekozen voor een ontwikkeling vanuit de kern Dommelen, grenzend aan het nieuwe woongebied. Hierbij vormen woonwerklocaties een overgang tussen het nieuwe woongebied en het toekomstige bedrijventerrein. De zuidelijke grens voor het toekomstige bedrijventerrein is de Victoriedijk. In hoofdstuk 2 is een uitvoerige motivering gegeven als programmatische onderbouwing voor het ontwikkelen van Valkenswaard-Zuid gegeven. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

3. Bijzondere functies

Ten aanzien van de bijzondere functies zoals het woonwagencentrum en de brandweerkazerne heeft de provincie de opmerking geplaatst, dat deze in het Structuurplan te expliciet zijn belicht en de locaties voor deze functies geen aansluiting vinden bij het bestaand stedelijk gebied.
Inmiddels heeft er een heroverweging plaatsgevonden omtrent de locatiekeuze. De woonwagenlocatie is gevonden in de overgangszone tussen het woongebied Dommelen-Zuid en het bedrijventerrein. Voor de nieuwe locatie van brandweer, politie, ambulance en gemeentewerf wordt gezocht naar een alternatieve locatie buiten het plangebied van 'Valkenswaard-Zuid'.

4. Infrastructuur

De provincie heeft enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van het tracé van de nieuw aan te leggen Lage Heideweg.

In onderhavig bestemmingsplan is de aanleg van de Lage Heideweg niet meegenomen. Voor het te kiezen traccé alsmede de juridisch-planologische verankering ervan worden aparte planprocedures doorlopen (MER/SMB Lage Heideweg en het bestemmingsplan 'Lage Heideweg'). In deze planprocedures wordt rekening gehouden met de door de provincie geplaatste opmerkingen. De realisatie van de Lage Heideweg is van belang voor Valkenswaard-Zuidwest, aangezien deze gebiedsontsluitingsweg mede van belang is voor de ontsluiting van de stedelijke ontwikkelingen in Valkenswaard-Zuid. Een goede afstemming tussen beide plannen is dan ook wenselijk/noodzakelijk en vindt terdege plaats.

5. Cultuurhistorie en archeologie

Het historisch-landschappelijk vlak van hoge waarde langs de Dommel zijn de waardevolle verkavelingslijnen, gemarkeerd door wegen, paden, sloten, greppels en beplanting, is in het plan niet inzichtelijk gemaakt. Aantasting van deze verkavelingslijnen is, gezien het streekplanbeleid, in beginsel niet toegestaan. Deze lijnen moeten worden gezien als inspiratiebron voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In het ontwerp zijn deze waardevolle verkavelingslijnen, waarnaar de provincie refereerd, nader bekeken en hebben als onderlegger gediend voor de planontwikkeling. Er is zoveel mogelijk aangesloten op het bestaande wegenpatroon en het landschappelijke en stedenbouwkundige patroon van het

gebied. Zo zijn deze lijnen opgepakt als ontsluiting voor het intermediaire gebied en zijn ze een aanzet geweest voor de verkavelingsrichting. Ook in het bebouwingsbeeld wordt in dit gebied aangesloten op de historische verkaveling met daarbij passende bebouwing (boerderijen).

Woonvisie en woningbouwprogramma[26]

Valkenswaard heeft in 2003 een woonvisie opgesteld, waarin de huidige situatie wordt afgezet tegen de toekomstige behoefte. De conclusies en aanbevelingen uit de Woonvisie zijn uitgangspunten geweest voor het opstellen van een lokaal woningbouwprogramma voor de periode 2006-2010 met een doorkijk naar 2020. De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 1 juni 2006 het Woningbouwprogramma 2006-2010 vastgesteld. Uitwerking van dit programma geldt als richtlijn voor geheel Valkenswaard. In dit kwalitatieve woningbouwprogramma is tevens een doorkijk naar 2020 opgenomen

Zoals in paragraaf 5.3 beschreven bestaat de gemeentelijke woningbouwopgave uit 793 woningen voor de periode 2005-2010 en 703 woningen voor de periode 2010-2020. Het gaat in dit verband om toevoegingen aan de huidige woningvoorraad. Voor de gehele gemeente is berekend wat de inbreidings- en de uitbreidingscapaciteit is. De inbreidingscapaciteit omvat ca. 1.300 woningen (netto, dat wil zeggen: bruto uitbreidingscapaciteit minus sloop), waarvan een deel van de locaties als realistisch / haalbaar kan worden beschouwd, goed voor een netto toevoeging van circa 600 woningen, en een deel nog twijfelachtig is, overeenkomend met circa 700 woningen. Het lokale woningbouwprogramma, gebaseerd op de eigen behoefte en harde afspraken in regionaal verband, gaat uit van een netto toevoeging van circa 1.500 woningen. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat Valkenswaard-Zuid, als enige geschikte structurele uitbreidingslocatie, nodig is om ook op termijn te kunnen voorzien in de doelstelling voor de woningbouwproductie, zelfs indien alle inbreidingslocaties daadwerkelijk kunnen worden ontwikkeld.

In het woningbouwprogramma van Valkenswaard is voor de periode 2005-2010 rekening gehouden met sloop van circa 110 woningen, zodat de bruto woningbouwproductie circa 900 woningen zou moeten omvatten (leidt tot circa 790 toevoegingen). De feitelijke, huidige woningbouwprogrammering voorziet in een realistische/haalbare woningbouwproductie van circa 685 woningen bruto. Daar staat tegenover dat het aantal te slopen woningen is gestegen naar circa 185, zodat voor de periode 2005-2010 op de inbreidingslocaties een capaciteit bestaat voor netto circa 500 toevoegingen. Valkenswaard-Zuid is de enige structurele uitbreidingslocatie. Wil de gemeente Valkenswaard haar regionale opgave kunnen verwezenlijken, dan zal Valkenswaard-Zuid voor de periode 2005-2010 nog minimaal moeten voorzien in circa 300 woningen. In dat geval is nog geen rekening gehouden met een wenselijke overcapaciteit wegens een mogelijk tegenvallende voortgang in projecten.

Kwalitatief woningbouwprogramma

Het kwalitatieve woningbouwaanbod in Valkenswaard heeft te kampen met specifieke knelpunten en problemen. Zoals uit de woonvisie blijkt ontgroent en vergrijst Valkenswaard rigoureus. Het is daarom noodzakelijk in het woningbouwprogramma nadrukkelijk in te zetten op het bouwen voor doelgroepen. In de bestaande woningvoorraad zijn onvoldoende mogelijkheden voor het creëren van een op de behoeften toegesneden woonklimaat voor ouderen en het creëren van een ruim en aantrekkelijk woningaanbod voor starters en jonge huishoudens. De gemeente heeft daardoor additioneel geschikte woningen nodig. Van de circa 800 woningen die in de periode tot 2010 aan de woningvoorraad worden toegevoegd, zal een aanzienlijk deel gebouwd worden voor ouderen. In de vraag naar seniorenwoningen kan voor een groot deel voorzien worden op de inbreidingslocaties. Deze locaties lenen

[26] Woningbouwprogramma 2006-2010, Companen adviseurs, januari 2006

zich beter voor de bouw van seniorengeschikte woningen (zowel grondgebonden als gestapelde bouw) dan de uitbreidingslocaties, gezien de nabijheid van voorzieningen. De woningen die vrijkomen als gevolg van de nieuwbouw voor ouderen, zijn geschikt voor starters en andere doelgroepen. Op deze manier komt de doorstroming op gang en kan al deels worden voorzien in de vraag naar starterswoningen. Voor het behoud van de leefbaarheid en vitaliteit, het voorzieningenniveau en het karakter van Valkenswaard als 'complete kern' is het echter noodzakelijk om tegenwicht te bieden aan de trend van ontgroening en dus ook voor starters en (jonge) gezinnen voldoende mogelijkheden te bieden op de woningmarkt. Woningen voor starters kunnen deels op de inbreidingslocaties gerealiseerd worden, zowel in de vorm van grondgebonden woningen als appartementenbouw.

De inbreidingslocaties bieden echter in totaal geen ruimte voor de 125 starterswoningen die op grond van de vastgestelde programmarichtlijn uit het Woningbouwprogramma gebouwd dienen te worden. Er zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over inbreidings- en uitbreidingslocaties. Daarbij geldt als uitgangspunt, dat ruimte voor woningbouw eerst gezocht wordt op inbreidingslocaties. Pas als blijkt dat de programmering daar niet volledig een plek kan krijgen, komen uitbreidingslocaties in beeld. Dit is ook de volgorde van stappen in het bepalen van de benodigde locaties voor het programma van Valkenswaard. Redenen om toch ook op uitbreidingslocaties te bouwen zijn:

- doordat de capaciteit kwantitatief te beperkt is;
- doordat het benodigde type woningen niet realiseerbaar is op de inbreidingslocaties.

Gelet op de huidige planning, zal de vastgestelde programmarichtlijn kwantitatief en kwalitatief niet worden gehaald indien louter op de inbreidingslocaties kan worden gebouwd. De capaciteit op de inbreidingslocaties biedt onvoldoende mogelijkheden de problematiek van ontgroening en vergrijzing op te lossen. Dat geldt tevens voor de periode 2010 tot 2020. Met name in de vraag naar grondgebonden woningen voor starters en doorstromers kan niet worden voorzien. De ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid is daarom essentieel om in Valkenswaard kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod te creëren om in de vraag naar woningen te kunnen voorzien en om in de toekomst het voorzieningenniveau van Valkenswaard te kunnen handhaven.

Opgave en uitwerking

Concreet zal voor Valkenswaard-Zuid gestuurd worden op de bouw van grondgebonden woningen met een beperkt aantal gestapelde woningen. Hierbij wordt een verhouding tussen huur- en koopwoningen nagestreefd van:

- 45% huur (circa 167 woningen bij een totale minimum opgave van 370 woningen)
- 55% koop (circa 204 woningen bij een totale minimum opgave van 370 woningen)

In de huurwoningen wordt daarnaast een onderverdeling gemaakt tussen huurwoningen bereikbaar voor starters, middeldure huurwoningen (ouderen en doorstromers) en dure huurwoningen (voornamelijk gezinnen). Ook in het koopsegment is een driedeling aangebracht in goedkoop, middelduur en duur.

Bij de uitwerking van het gebied Valkenswaard-Zuid zijn er woningen geprojecteerd in het gebied ten zuiden van de kern Dommelen en ten noorden van de Pastoor Bolsiusstraat. Het gebied aan de zuidoostrand van de kern Valkenswaard, tussen Kromstraat, Goorkes en Marco Polostraat, wordt buiten beschouwing gelaten. Het gebied maakt geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Binnen het te realiseren woongebied Dommelen-Zuid (binnen het plangebied Valkenswaard-Zuid) kunnen tenminste 370 wooneenheden ontwikkeld worden indien deze woningen worden gebouwd

conform de ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten zoals elders in het bestemmingsplan verwoord. Deze woningen zijn verdeeld in grondgebonden woningen en appartementen. Het aantal te ontwikkelen woningen hangt nauw samen met de gekozen structuur en uitgangspunten van het te ontwikkelen woongebied. Door aanpassingen in woningtypen en de kavelmaat kan het aantal wooneenheden opgerekt worden naar maximaal 450 wooneenheden. Daarmee kan nog steeds worden voldaan aan de uitgangspunten zoals eerder genoemd. Meer woningen realiseren is alleen mogelijk als de uitgangspunten en huidige structuren van het gebied Dommelen-Zuid en daarmee het gehele plangebied Valkenswaard-Zuid rigoureus worden aangepast. In het stedenbouwkundig plan voor het gebied is gekozen voor een directe aansluiting op het bestaand stedelijk gebied van Dommelen en hebben waardevolle, bestaande verkavelingslijnen als onderlegger gediend. Conform het advies van de Provinciale Planologische Commissie advies op het ontwerp-structuurplan 'Valkenswaard-Zuid' is zoveel mogelijk aangesloten op het bestaande wegenpatroon en het landschappelijke en stedenbouwkundige patroon van het gebied.

Bedrijventerreinvisie

In de gemeente Valkenswaard zijn verschillende bedrijventerreinen gesitueerd. Enkele van deze terreinen (waaronder Schaapsloop) zijn volledig uitgegeven. Er is eens sterke behoefte geconstateerd naar nieuwe uitbreidingsruimte voor de bestaande bedrijven op deze terreinen. Daarnaast zijn er in en aan de rand van de kernen in totaal zo'n 42 bedrijven gevestigd die hinder voor de omgeving veroorzaken. De gemeente acht het wenselijk dat deze bedrijven naar een bedrijventerrein worden verplaatst en wil deze bedrijven faciliteren door een aanbod uitgeefbaar terrein te kunnen bieden.

De gemeente streeft ernaar ook in de toekomst de economische zelfstandigheid te behouden en te versterken. Een onderdeel van het behouden en versterken van deze economische zelfstandigheid is het regisseren en creëren van kansen voor lokale ondernemers. Hierbij worden niet alleen nieuwe bedrijventerreinen aangewend, maar behoort ook het herstructureren van bestaande werkgebieden tot het programma. Leidraad bij de keuze welk type bedrijvigheid waar moet komen vormt het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Zo zullen bedrijven met milieuhinder op een bedrijventerrein terechtkomen en zullen bedrijven met een baliefunctie zich eerder in het centrumgebied of nabij woongebieden vestigen.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein in Valkenswaard-Zuid is hier duidelijk rekening mee gehouden. Op het terrein is zowel plaats voor de grotere en milieuhinderlijke bedrijven als voor kleinschalige bedrijvigheid. Door de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein kan op de bestaande bedrijventerreinen herstructurering gaan plaatsvinden. Zo wordt voor de bedrijven op de terreinen weer een gunstig ondernemersklimaat gecreëerd. Er ontstaat daarnaast ruimte voor het uitplaatsen van bedrijven die op dit moment in en aan de rand van de kernen van de gemeente Valkenswaard gesitueerd zijn. Hierdoor ontstaan er nieuwe kansen voor inbreiding binnen het bestaande stedelijke gebied.

Kempisch bedrijvenpark

In Hapert hebben de vier Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel, Eersel, Reusel-De Mierden) het initiatief genomen voor het ontwikkelen van regionaal bedrijventerrein. De grotere bedrijven (>5.000 m²) uit de regio kunnen naar het Kempisch bedrijvenpark. De aanleg van het bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid staat de ontwikkeling van het Kempisch bedrijvenpark niet in de weg. Bedrijven >5.000 m² worden in Valkenswaard-Zuid slechts in beperkte mate toegestaan (via een binnenplanse vrijstelling – mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden: uitplaatsing van een lokaal gevestigd milieuhinderlijk bedrijf met een oppervlak van tenminste 5.000 m²)).

Groenstructuurplan
Het groenstructuurplan heeft betrekking op de bebouwde kommen van Valkenswaard, Dommelen, Borkel en Schaft en is een totaal visie op het openbaar groen in de gemeente. Hierbij gaat het enerzijds om beheer en anderzijds om ontwikkeling van groen.

De visie van het groenstructuurplan is bouwsteen geweest voor het ontwerp van Valkenswaard-Zuid. Met name de ontwikkeling van de bomenstructuur langs de Venbergseweg en Mgr. Smetsstraat, de groenontwikkeling in het Dommeldal en het inpassen van het beschermd dorpsgezicht Dommelen-Zuid zijn hierbij van belang. Tevens geeft het Groenstructuurplan een aanzet voor het toekomstig beheer van het openbaar groen in Valkenswaard-Zuid, waarbij voor het bedrijventerrein gekozen is voor een extensief kwaliteitsniveau en voor het woongebied voor een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Verkeersbeleidsplan[27]
In het gemeentelijk Verkeersbeleidsplan is een overallvisie ten aanzien van het verkeers- en vervoersbeleid opgesteld, waarbij het beleid van het Rijk, provincie, maar met name ook het beleid zoals geformuleerd in het RVVP, als uitgangspunt is genomen.
De hoofddoelstellingen van het verkeersbeleid luiden als volgt:
- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid;
- het verzekeren van de bereikbaarheid van bestemmingen.

Door de toenemende automobiliteit komt de leefbaarheid steeds meer onder druk te staan, met name in woongebieden en in het centrumgebied. Het kiezen voor andere vervoersmiddelen dan de auto en het afschermen c.q. kanaliseren van het autoverkeer op een aantal hoofdverbindingen staat derhalve centraal. Voorgaande hoofddoelstellingen kunnen per verkeers- en vervoersaspect naar doel- en taakstellingen voor het jaar 2010 worden vertaald. Deze luiden als volgt:
- verhoging verkeersveiligheid;
- verbetering van de verkeersleefbaarheid;
- bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer;
- het verzekeren van de bereikbaarheid;
- terugdringing van vermijdbaar autogebruik.

Door de aanleg van de Lage Heideweg (geen onderdeel van dit bestemmingsplan) als gebiedsontsluitingsweg voor geheel Valkenswaard-zuidwest, die mede als ontsluiting voor de stedelijke ontwikkelingen voor Valkenswaard-Zuid gaat fungeren, worden verschillende verkeerskundige knelpunten binnen de gemeente opgelost en wordt de verkeersveiligheid vergroot. Daarnaast zal bij de feitelijke inrichting van het plangebied Valkenswaard-Zuid zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de doelstellingen zoals geformuleerd in het gemeentelijke verkeersbeleidsplan en zullen, voor zover mogelijk, passende maatregelen genomen worden.

[27] Verkeersbeleidsplan gemeente Valkenswaard, Goudappel Coffeng, 15-02-1996

7. RANDVOORWAARDEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per relevant ruimtelijk-planologisch aspect aangegeven welk beleid gevoerd wordt en hoe dit vertaald is in onderhavig bestemmingsplan. Op dit moment loopt er een voortoets voor een strategische milieubeoordeling (SMB).

Buiten het plangebied, maar gerelateerd aan de ontwikkelingen in het plangebied, wordt de Lage Heideweg aangelegd. Voor deze ontwikkeling wordt een Milieu Effectrapportage (MER) opgesteld. De conclusies uit de MER zijn mogelijk van invloed op de ontwikkelingen binnen het onderhavige plangebied. Onderstaande tekststukken worden in de komende maanden aangescherpt, mede op basis van de voortoets van SMB en de resultaten van de MER voor de aanleg van de Lage Heideweg.

7.2 MER - SMB

Planproces
De m.e.r.-plicht geldt vanaf 1987. Concreet betekent dit dat het vanaf die datum verplicht is om voorafgaand aan besluiten over bepaalde activiteiten een MER[28] op te stellen. In een MER wordt zo objectief mogelijk beschreven welke milieueffecten te verwachten zijn, wanneer de betreffende activiteit wordt ondernomen. Het is niet nodig om voor alle nieuwe plannen en activiteiten een MER (Milieu Effecten Rapportage) te maken. Het gaat alleen om die activiteiten die belangrijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu. De verplichting tot het toepassen van m.e.r.[29] ontstaat doordat de voorgenomen activiteit staat opgenomen als m.e.r.-plichtig in het (landelijk) Besluit m.e.r. (artikel 7.3 en 7.4 Wet Milieubeheer). Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid naar m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Bij de eerstgenoemde activiteiten is het uitgangspunt dat ze belangrijke nadelige milieugevolgen hebben, terwijl dat bij de tweede genoemde activiteiten afhankelijk is van de omstandigheden waaronder de activiteiten worden ondernomen.

De afzonderlijke onderdelen van het bestemmingsplan –de woningbouw, het bedrijventerrein, de aanleg van de Lage Heideweg en de natuurontwikkeling zijn niet m.e.r.-beoordelings- of m.e.r.-plichtig. De plannen in gezamenlijkheid geven evenwel aanleiding te beoordelen of de realisatie van deze projecten een nadelig effect heeft op de omliggende Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Vanuit dit gegeven alsmede de wens van de gemeente om voor de totale planontwikkeling van Valkenswaard-Zuid alle relevante milieu-aspecten in beeld te brengen, heeft de gemeente er voor gekozen om voor de aanleg van de Lage Heideweg, hoewel niet verplicht, een MER/SMB[30] Lage Heideweg op te stellen. Daarbij is in het kader van de tracé-bepaling van deze weg alsmede de mogelijke effecten op de omgeving het gehele studiegebied Valkenswaard-Zuid in de onderzoeksstudie betrokken. De resultaten van de voor de MER/SMB Lage Heideweg uitgevoerde milieuonderzoeken zijn voor de

---

28 MER= Milieueffecten rapportage – een openbaar document waarin de voorgenomen activiteit en de redelijkerwijs in beschouwing te nemen alternatieven en de te verwachten gevolgen op het milieu in hun onderlinge samenhang worden beschreven op een systematische en zo objectief mogelijke wijze. Het wordt opgesteld ten behoeve van één of meerdere besluiten die over de betreffende activiteit genomen moeten worden.
29 m.e.r. = de procedure van de totstandkoming van het MER.
30 Sinds 29 september 2006 is de SMB in de Nederlandse wetgeving vervangen door de planMer.

verdere planontwikkeling van het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' gebruikt en in dit bestemmingsplan verwerkt. De 'MER/SMB Lage Heideweg' zal als zelfstandig plandocument gevoegd worden bij het afzonderlijk in procedure te brengen bestemmingsplan lage Heideweg.

Voortoets in kader van Habitattoets[31]

In een voortoets is onderzocht of de ontwikkeling van de plannen in Valkenswaard-Zuid een (significant) nadelig effect hebben op de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en Natura-2000 gebieden. Daarbij is gekeken naar de natuurwaarden in het gebied, de eventuele effecten op deze natuurwaarden (kwalificerende habitattypen en soorten) en hoe hiermee bij eventuele effecten hiermee omgegaan dient te worden.

De volgende aspecten zijn daarbij in beeld gebracht:

- aantasting hydrologische situatie;
- versnippering van leefgebied;
- verstoring door mensen;
- verstoring door geluid, licht en trillingen;
- verontreiniging;
- nutriëntentoevoer en verzuring.

In de voortoets rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

Leenderbos en Groote Heide - door het opvolgen van mitigerende maatregelen kan worden voorkomen dat er effecten gaan ontstaan op de kwalificerende soorten. Het is mogelijk dat de wateropvang in Valkenswaard-Zuid zal resulteren in het langer en mogelijk meer en over een groter oppervlak geïnundeerd raken van de beekdalen in het natura-200 gebied, waardoor de hydrologische situatie beïnvloed zou kunnen worden en er een eventuele vervuiling en vermesting zou kunnen optreden. Uit een notitie (expertjudgement) valt af te leiden, dat dit niet aannemelijk is: een stuwend effect op de waterberging wordt niet voorzien.

Hageven-Plateaux - er worden geen effecten verwacht op Hageven-Plateaux. Dit komt omdat de hydrologische situatie niet beïnvloed wordt, er niet meer mensen naar het gebied komen en/of er langs rijden.

De eindconclusie is dat er door het opvolgen/uitvoeren van mitigerende maatregelen er geen (significante) negatieve effecten voorzien worden van de ontwikkelingsplannen in Valkenswaard-Zuid op het Natura-2000 gebied Leenderbos en Groote Heide en Hageven-Plateaux. Het is derhalve niet noodzakelijk dat er een uitgebreide toets (passende beoordeling) dient te worden uitgevoerd.

De betreffende rapportage is integraal als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

---

[31] De habitattoets kent maximaal drie fasen:

1. de orientatiefase (vaak voortoets genoemd). In deze voortoets wordt bekeken of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden en zo ja, of deze significant zijn. Afhanekelijk van de uitkomst van de voortoets dient een passende beoordeling uitgevoerd te worden (mogelijke uitkomsten uit voortoets: geen schadelijke effecten, mogelijke effecten maar zeker niet significant, het ontstaan van significante negatieve effecten kan niet worden uitgesloten, er is sprake van significante negatieve effecten. Bij de laatste twee uitkomsten dient een poassende beoordeling uitgevoerd te worden);
2. de passende beoordeling
3. de ADC-fase, waarin maximaal drie vragen beantwoord moeten worden. Zijn er Alternatieven, die geen schade toebrengen aan het Natura 2000-gebied? Zijn er Dwingende redenen van groot maatschappelijk belang? Indien er geen alternatieven zijn, maar wel dwingende redenen van groot openbaar belang: is Compensatie moegelijk?

7.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Lijst van bedrijfsactiviteiten[32], die omgezet is een naar een Lijst van bedrijfsactiviteiten. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën. Dit betreft een indicatieve indeling, die is gebaseerd op een tweeledige invalshoek, te weten:

- in de eerste plaats is uitgegaan van emissies die zich laten vertalen in een ruimtelijke maat, te weten emissies van geur, geluid, stof en gevaarzetting;
- in de tweede plaats is de indeling gebaseerd op een index die de aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder weergeeft. Voor bodemverontreiniging en luchtverontreiniging is met respectievelijk de letters B en L aangegeven of een bedrijfstype een verhoogde kans daarop geeft.

De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De zoneringslijst inclusief categorie-indeling is voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van inrichtingen en bedrijven, waarin de diverse aspecten van de bedrijven en bedrijfsactiviteiten in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst kan men een beleidsmatige selectie maken van de op een terrein toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn op basis van de SBI-code in deze Staat van inrichtingen en bedrijven opgenomen. Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de bovengenoemde aspecten en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot woongebieden is.

Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Deze milieucategorieën zijn als volgt opgebouwd:

Milieucategorie	Aan te houden afstand in meters
1	0-10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300

[32] Bedrijven en milieuzonering, derde geheel herziene uitgave, VNG, maart 1999 (geactualiseerd in 2002)

5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

Tabel : Afstandentabel

De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De afstanden in de klasse-indeling zijn bedoeld als indicatie en niet als absolute norm. De genoemde afstanden betreffen de gewenste afstand tot een rustige woonwijk. Voor solitaire woningen in het buitengebied gelden in principe dezelfde normen als voor woningen in een rustige woonwijk vanwege de gevoeligheid voor visuele hinder. Voor overige aspecten kan, mits goed gemotiveerd, een correctie worden aangebracht van de te hanteren afstand.

Omgevingstypen en indicatieve typering gevoeligheden

	Indicatieve typering gevoeligheid naar milieuaspect						
Omgevingstype	**geur**	**stof**	**geluid**	**gevaar**	**Ver-keer**	**visueel**	**bodem**
A. rustige woonwijk							
B. drukke woonwijk			-	!	-		
C. gemengd gebied			-		-	-	
D. landelijk gebied zonder woningen	-	-	-	-	-	!	
E. landelijk gebied met woningen	-	-	!	-	-	!	
F. bedrijvigheid	!	-	-	-	-	-	
G. grondwater- of bodembescher-mingsgebied							!
H. stiltegebied			!		!	!	
I. natuurgebied*	-	-	!	-	!	!	
J. verblijfsrecreatie				-		!	

*) Ammoniakemissie is buiten beschouwing gelaten.

De zoneringslijst inclusief categorie-indeling is voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gehanteerd.

Milieuzonering 'bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid'

Voor de ontwikkeling van het gebied is milieuzonering van belang omdat: het bestemmingsplan op het terrein nieuwvestiging van bedrijven en woningen mogelijk maakt en omdat er rondom het plangebied diverse woningen aanwezig zijn. Verder moet de milieuzone worden gezien als een aandachtsgebied (zoals een geluidzone een gebied is waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is). De daadwerkelijk mogelijke hinder van een bedrijf is namelijk afhankelijk van de bedrijfsvoering, de omvang, de geïnstalleerde voorzieningen e.d. Deze aspecten zullen dan ook bij het verlenen van de milieuvergunning of bij de melding worden beoordeeld en meegenomen.

Rond de milieugevoelige objecten gelden zones. Deze zones zijn verbonden aan de minimale afstanden van de bedrijfsactiviteiten tot gevoelige objecten zoals genoemd in de tabel milieuzonering. Dit betekent dat bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit een bepaalde categorie op minimaal de afstand moet staan die aan de betreffende categorie is gegeven. In ieder geval zodanig dat de bedrijven voldoende

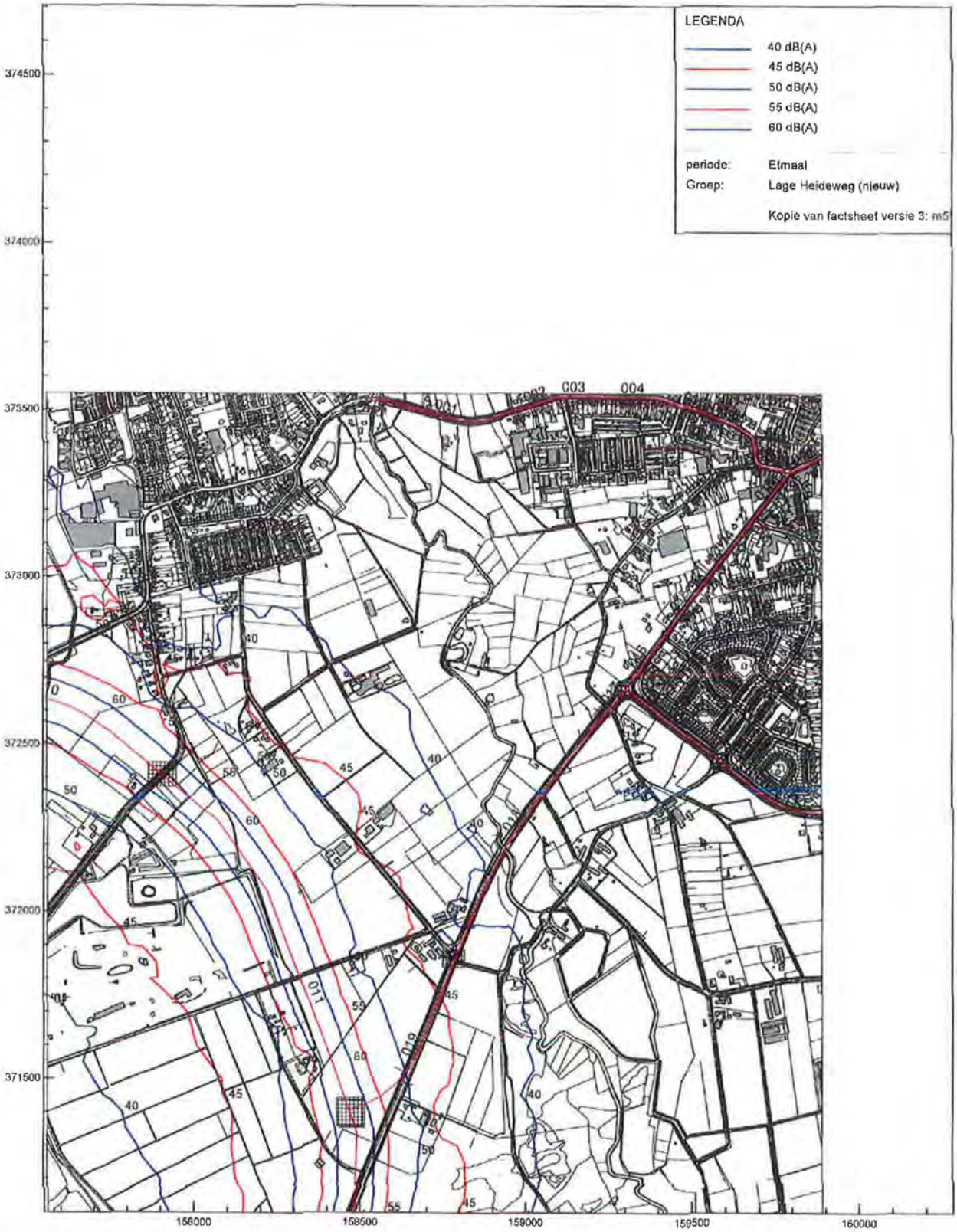
mogelijkheden hebben zich te ontwikkelen, zonder daarmee nu en in de toekomst hinder te veroorzaken voor de woningen in het gebied. Voor de afstandbepaling kan gebruik gemaakt worden van een afstandentabel (VNG-lijst). In de afstandentabel is een indeling van bedrijven en bedrijfsactiviteiten vastgelegd, waarin de diverse aspecten van de bedrijven (geur, stof, geluid en gevaar) in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze afstandentabel is een beleidsmatige selectie gemaakt van de op het bedrijventerrein toe te laten bedrijfsactiviteiten. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot (rustige) woongebieden is.

Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde afstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. De afstandentabel is voor het bedrijventerrein zijn derhalve van belang in de volgende gevallen:
- bij het toelaten van nieuwe bedrijven;
- bij het bepalen van de in acht te nemen afstanden voor nieuw te bouwen woningen;
- bij het toepassen van vrijstellingsbevoegdheden.

De zonering is vertaald op de plankaart door bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit bepaalde categorieën uitsluitend toe te laten op voldoende afstand van de gevoelige functies. Hiervan kan worden afgeweken indien het bedrijf kan aantonen dat het milieuaspect waarop de minimale afstand is gebaseerd, in dit geval geen hinder veroorzaakt. Daarnaast kan van bedrijven aanvullende informatie verlangd worden, om te bepalen of het bedrijf zal kunnen voldoen aan de milieu wet- en regelgeving. Deze informatie kan een reden zijn om bedrijven niet toe te staan zich te vestigen in het plangebied.
Voor wat betreft de toelaatbaarheid van de bedrijfsvestiging gelden de volgende uitgangspunten:
- per bedrijfsbestemming zijn in de doeleinden de directe vestigingsmogelijkheid voor de bedrijven genoemd;
- voor de bedrijfsbestemmingen bestaat de mogelijkheid om via vrijstelling toe te staan bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de 'staat van inrichtingen en bedrijven of toebehoren tot een naasthogere of lager milieucategorie, terwijl de vergunningaanvrager van oordeel is dat de activiteiten naar aard en omvang wel passend zijn. In een dergelijk geval gaan burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan toelaatbare milieucategorieën bedrijfsactiviteiten.

De opgenomen zonering is bepaald aan de hand van c.q. met gebruikmaking van de bij dit plan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten. Het gaat hierbij in concreto om:
- *zeer lichte tot lichte bedrijvigheid* – milieucategorie 2 met een maximale afstand van 30 meter tot de woonpercelen, waarbij milieucategorie 2 direct zijn toegestaan en milieucategorie 3.1 met vrijstelling binnen de bestemming mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden;
- *middelzware bedrijvigheid* - milieucategorieën 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 met een minimale afstand van respectievelijk 50, 100, 200 en 300 meter binnen de bestemming, waarbij milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 direct is toegestaan en milieucategorie 4.2 met vrijstelling, met inachtneming van de in acht te nemen afstand tot woningen.

Bij de voorschriften is als bijlage de zogenaamde "afstandentabel" (Lijst van bedrijfsactiviteiten) opgenomen (met korte toelichting) van toepassing op de bedrijfsbestemmingen. De milieubelastendheid van het te vestigen bedrijf binnen de bestemming dient getoetst te worden (werkelijk milieubelastendheid van het te vestigen bedrijf dient te passen binnen de binnen de bestemming toegestane milieucategorie) in het kader van de vestigingsaanvraag.



Wegverkeerlawaai

7.4 Geluid

Wegverkeerlawaai
De Wet geluidhinder maakt onderscheid in nieuwe en bestaande situaties voor wat betreft de normering en de te volgen procedure.

Met het in werking treden van de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat bij vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien in het plangebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m[1] vanuit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB[33] of minder bedraagt.

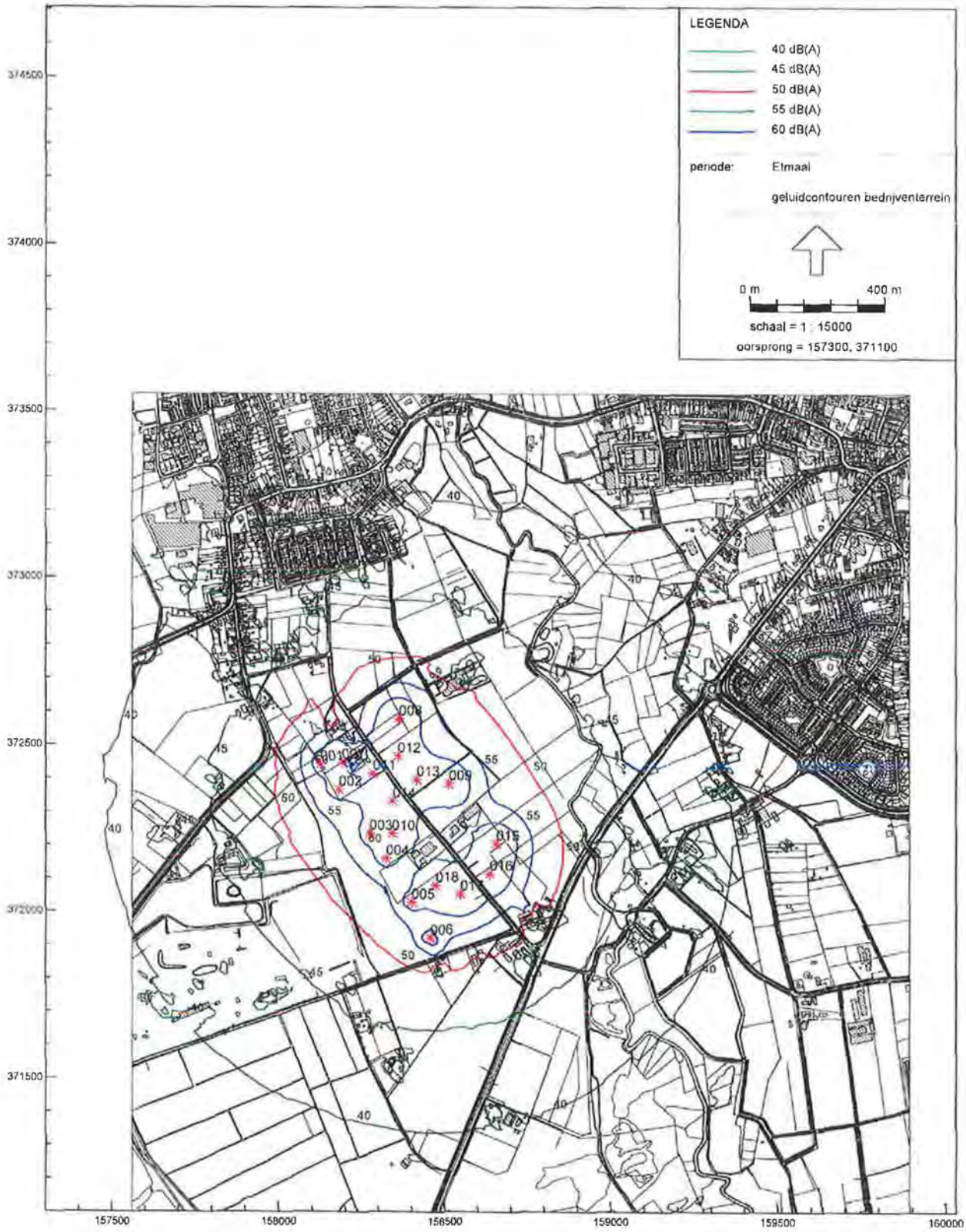
De Wet geluidhinder kent een regime van een (voorkeurs)grenswaarde en een ontheffingssystematiek voor hogere geluidsbelastingen (zogenaamde hogere waarden). Het bevoegd gezag[34] kan onder randvoorwaarden afwijken van de (voorkeurs)grenswaarde, met behulp van de methodiek en randvoorwaarden beschreven in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen'.
Voor de nieuw te bouwen woningen langs bestaande wegen geldt als grenswaarde dat de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 48 dB (was 50 dB(A)). Het bevoegd gezag mag een hogere waarde toekennen. In dat geval moeten de gevels een reductie bieden, waarmee het geluidsniveau binnenshuis niet hoger wordt dan 33 dB (was 35 dB(A)).

Omdat de woongebieden nader uitgewerkt worden, geldt voor deze gebieden dat voorafgaand aan de realisatie van een woongebied aangetoond zal moeten worden dat de geluidsbelasting op een gevel van een geluidsgevoelige bestemming de 48 dB niet overschrijdt, danwel geluidbeperkende maatregelen zijn getroffen ter voorkoming van een overschrijding van de 48 dB of ontheffingen zijn verkregen op basis van de wettelijke regeling. In feite dient dit uiterlijk voor vaststelling van het uitwerkingsplan plaats te vinden. Dit is in de voorschriften verankerd.

Bestaande woningen langs bestaande wegen waarvan hoogstwaarschijnlijk enkel de verkeersintensiteit veranderd (Victoriedijk) worden gezien als 'neveneffect'. Voor dit 'neveneffect' moet inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre er sprake is van verbetering of verslechtering van de geluidkwaliteit. Het is het college van burgemeester en wethouders vervolgens vrij om hiervoor al dan niet geluidbeperkende maatregelen te treffen.

Nieuwe wegen in plangebied
Omdat in het plangebied sprake is van een nieuw te realiseren gebied, waarbij nieuwe wegen worden aangelegd dient ook geluidsonderzoek te worden verricht voor woningen die in een geluidszone komen te liggen van nieuwe wegen. Het grootste deel van de nieuwe wegen worden ingericht als 30 km/uur-gebied, (woon- en werkgebied) zodat verder akoestisch onderzoek hiervoor niet nodig is. Ten aanzien van de hoofdontsluitingsweg binnen het plangebied ('hoofdontsluiting bedrijventerrein) en de aantakking op de aan te leggen Lage Heideweg (gekozen tracé) bestaat nog discussie of deze uitgevoerd wordt als een 30 of een 50 km/uur-weg. Vooralsnog wordt uitgegaan van een 30 km-regime. In een akoestisch onderzoek kan voor verschillende varianten de te verwachten geluidscontouren

[33] Was aanvankelijk 50dB(A) voor verandering van de Wet geluidhinder per 1 januari 2007.
[34] Per 1 januari 2007 de gemeente.



Industrielawaai

worden bepaald. Aangezien vooralsnog langs deze wegen bedrijfsbebouwing wordt gesitueerd en géén woningbouw kan gesteld worden dat voldaan zal worden aan het bepaalde van de Wet geluidhinder.

In elk geval geldt, dat zonder aanvullende maatregelen binnen de 48 dB contour geen woningen gebouwd mogen worden. Wanneer duidelijkheid is over de uitvoering en het regime van de weg, kan de contour worden bepaald.

In het kader van de MER Lage Heideweg zijn berekeningen uitgevoerd t.a.v. de verschillende varianten van het tracé van de Lage Heideweg en de daarop van toepassing zijnde geluidseffecten wegverkeerslawaai. Op basis van deze akoestische berekeningen zijn de indicatieve 40, 45 en 50 dB(A)-contouren van de nieuw aan te leggen Lage Heideweg bepaald. Uit onderzoek blijkt dat de 50 dB(A) contour buiten de geprojecteerde woonbebouwing c.q. milieugevoelige bebouwing is gesitueerd.
Aangezien in deze fase van het bestemmingsplan ter plaatse de genoemde infrastructuur niet aanwezig is, is in dit bestemmingsplan ten aanzien van de uit te werken bestemming waar geluidsgevoelige objecten gerealiseerd kunnen worden bepaald, dat bij de uitwerking van de verschillende bestemmingen in de daarvoor op te stellen uitwerkingsplannen inzicht gegeven dient te worden in de akoestische situatie ter plaatse c.q. de te realiseren geluidgevoelige objecten uitsluitend gerealiseerd kunnen worden indien op dat moment voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Akoestische inventarisatie bestemmingsplan 'Valkenswaard Zuid'
In het bestemmingsplan 'Valkenwaard Zuid' is de aanleg van een rotonde op de kruising Luikerweg – Venbergseweg mogelijk gemaakt (binnen een nog uit te werken bestemming Verkeer). De aansluiting op de Luikerweg wordt aangepakt enerzijds om een goede toegang tot het geprojecteerde bedrijventerrein te kunnen garanderen en anderzijds om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen. De exacte vormgeving en situering van deze rotonde is nog onderwerp van verkeerskundig onderzoek. In het bestemmingsplan is in ieder geval een vlak aangegeven waarbinnen deze rotonde gesitueerd kan worden. Aangezien de exacte locatie voor de rotonde nog onduidelijk is, zijn voor onderliggend bestemmingsplan de effecten van deze maatregel 'indicatief' doorgerekend. Zodoende worden de mogelijke belemmeringen in kaart gebracht en kan in een vroegtijdig stadium, wanneer dat nodig is, naar een oplossing worden toegewerkt. Wanneer de exacte situering en vormgeving van de rotonde bekend is, zal hiervoor een separaat plantraject moeten worden doorlopen (uitwerkingsplan), en daarbij dus ook een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai - reconstructie
In het kader van het bestemmingsplan 'Valkenswaard Zuid' is voor de bestaande woningen, gesitueerd in de onderzoekszone van de aan te leggen rotonde (het reconstructiepunt), de geluidsbelasting op de gevel in beeld gebracht. Wanneer er een wegvak fysiek gewijzigd wordt dient er onderzoek plaats te vinden of er voor de aanwezige woningen in de onderzoekszone van het te reconstrueren wegvak een verslechtering in geluid optreedt: het reconstructie-effect.
Het begrip reconstructie houdt in: een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek als bedoeld in artikel 77, eerste lid, onder a, en artikel 77, derde lid, blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die op grond van artikel 100 dan wel het bepaalde krachtens artikel 100b, aanhef en onder a, als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt met 2 dB of meer wordt verhoogd. In artikel 100 van de Wet geluidhinder staat het volgende vermeld:

1. Behoudens het tweede en derde lid is de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een te reconstrueren weg, van de gevel van woningen binnen de zone 48 dB.
2. Ingeval eerder bij of krachtens deze wet, de Experimentenwet Stad en Milieu, de Interim-wet stad-en-milieubenadering, of de Spoedwet wegverbreding een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, vanwege de te reconstrueren weg, van de gevel van woningen binnen de zone is vastgesteld dan 48 dB, en de heersende waarde hoger is dan 48 dB, geldt de laagste van de volgende twee waarden als de ten hoogste toelaatbare:
   a. de heersende waarde;
   b. de eerder vastgestelde waarde.
3. Ingeval de weg op 1 augustus 2006 aanwezig, in aanleg of geprojecteerd was en niet eerder een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de te reconstrueren weg is vastgesteld dan 48 dB, en de heersende waarde hoger is dan 48 dB, geldt als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de te reconstrueren weg, van de gevel van woningen binnen de zone die op 1 augustus 2006 aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd waren de heersende waarde.

In onderliggende akoestische berekening is de geluidsbelasting voor de gewijzigde weg (Luikerweg) voor de toekomstige situatie (2020) zonder maatregelen in beeld gebracht, in relatie tot de gemeten waarde in het jaar (2007) voor de reconstructie (art. 77, 3e lid).
Om vervolgens te kunnen bepalen of er sprake is van een reconstructie-effect dient eerst te worden bepaald wat de 'ten hoogste toelaatbare waarde' is op grond van artikel 100.

Er is in het verleden geen hogere grenswaarde verleend en de gemeten waarde in de voorsituatie (2007, voor reconstructie) is hoger dan 48 dB. Derhalve geldt voor onderliggende situatie lid 3 van artikel 100 van de Wet geluidhinder: de gemeten waarde in de voorsituatie is de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Resultaat indicatieve berekening
Uit de berekeningen blijkt dat er een lichte toename van de geluidsbelasting plaatsvindt. De maximale toename bedraagt 1 dB. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat, voor de situatie zoals deze in het kader van onderliggend bestemmingsplan is doorgerekend, er *géén* sprake is van een reconstructie-effect. Er wordt hiermee (op dit moment) voldaan aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder. De akoestische berekening toont aan dat er geen belemmeringen *hoeven te zijn* vanuit de Wet geluidhinder bij realisatie van een mogelijke rotonde ter hoogte van de kruising Luikerweg – Venbergseweg. Er dient evenwel ten allen tijde, wanneer de exacte situering en dimensionering van de rotonde inzichtelijke wordt, een nieuwe berekening plaats te vinden op basis van de op dat moment beschikbare gegevens om te toetsen aan de normen gesteld in de Wet geluidhinder. Dit zal plaats dienen te vinden in het op te stellen uitwerkingsplan voor deze locactie (binnen de uit te werken bestemming verkeer).

De tabellen met daarin de rekenresultaten, de overzichtstekeningen alsmede de gehanteerde verkeersgegevens zijn opgenomen in bijlage 6 behorende bij de toelichting. (gegevens - Geluidsbelasting situatie 2007/2020, Overzichtstekening situatie 2007/2020, Gehanteerde verkeersgegevens).

(Industrie)lawaai inrichtingen buiten het plangebied
Door de Milieudienst Regio Eindhoven is een indicatief akoestisch onderzoek[35] verricht voor verschillende bedrijven gelegen op en rond het terrein "Eurocircuit". Dit terrein grenst aan de westzijde aan het plangebied. In het akoestische onderzoek is de vergunde geluidruimte weergegeven en is de indicatieve geluidbelasting van de individuele inrichtingen bepaald. Voor de onderstaande bedrijven in en rond het 'Eurocircuit' zijn de milieucontouren bepaald voor:

- rallycrossvereniging;
- motorsportstichting;
- fietscross;
- wielerbaan;
- politiehondenterrein;
- gilde/schietterrein.

Voor de onderzochte inrichtingen gelden de grenswaarden, op grond van de milieuvergunning of melding art. 8.40 Wm, ter plaatse van gevels van woningen. De rondom het Eurocircuit verspreid liggende (agrarische woningen) bepalen de ligging van de vergunde geluidcontour. Uit de dossierinventarisatie van geluidvoorschriften blijkt dat woningbouw in Valkenswaard-Zuid buiten de vergunde geluidruimte van de onderzochte inrichtingen valt.

De beoordeling van vergunde geluidcontouren maakt echter niet altijd duidelijk in hoeverre in werkelijkheid al of niet sprake zal zijn van overlast. Het is niet ondenkbaar dat een inrichting feitelijk niet zal kunnen voldoen aan de vergunde geluidvoorschriften. Ook is bij enkele inrichtingen sprake van hoge grenswaarden of is feitelijk geen grenswaarde gesteld.

De conclusies uit het onderzoek worden hieronder weergegeven:

Overzicht per inrichting of bedrijfssituatie

Inrichting	Werkelijk	Vergund	Aanbevolen
Motorsport Stichting Valkenswaard situatie met muziek en/of luidsprekers; **feesttent met muziek**	**Verhoogde geluidbelastingen, geen overschrijding vergunde waarden**	Geen overlap planlocatie	**Bepalen en vastleggen grenswaarden in evenementenvergunning**
Motorsport Stichting Valkenswaard situatie zonder training of wedstrijd	Niet van toepassing	Geen overlap planlocatie	-
Motorsport Stichting Valkenswaard crossmotoren bij **wedstrijd**	**Verhoogde geluidbelastingen**	Geen immissie-eisen vastgelegd in milieuvergunning	**Bepalen en vastleggen grenswaarden in evenementenvergunning**
Nederlandse Rallycross Vereniging situatie met muziek en/of luidsprekers; **feesttent met muziek**	**Verhoogde geluidbelastingen, geen overschrijding vergunde waarden**	Geen overlap planlocatie	**Bepalen en vastleggen grenswaarden in evenementenvergunning**
Nederlandse Rallycross Vereniging situatie zonder wedstrijd; recreatieve doeleinden, auto's	Ter plaatse van de planlocatie wordt voldaan aan de vergunde waarden	Geen overlap planlocatie	-

[35] Contouren geluid van inrichtingen op en rond het Eurocircuit t.b.v. bouwplan Valkenswaard-Zuid, Milieudienst Regio Eindhoven, 29 april 2005

Inrichting	Werkelijk	Vergund	Aanbevolen
of karts bij rijvaardigheidscursus			
Nederlandse Rallycross Vereniging situatie rallyauto's bij **wedstrijd**	**Hoge geluidbelastingen**	Geen immissie-eisen vastgelegd in milieuvergunning	**Bepalen en vastleggen grenswaarden in evenementenvergunning**
Fietscross (Lion d'or) situatie zonder aanvraag ontheffing	Verwaarloosbare geluidbelasting	Geen overlap planlocatie	-
Wielerbaan (TWC De Kempen) situatie zonder aanvraag ontheffing	Verwaarloosbare geluidbelasting	Geen overlap planlocatie	-
Politiehondenvereniging (De Verdediger) situatie zonder aanvraag ontheffing; training met honden	Verwaarloosbare geluidbelasting	Geen overlap planlocatie	-
Schietterrein (St. Martinusgilde) situatie zonder aanvraag ontheffing; **training schieten met buks op kogelvanger**	**Hoge geluidbelastingen en overschrijding vergunde waarden**	Geen overlap planlocatie	**Bepalen en vastleggen grenswaarden en geluidreducerende maatregelen in milieuvergunning**
Schietterrein (St. Martinusgilde) situatie zonder aanvraag ontheffing; **wedstrijd/ evenement**	**Hoge geluidbelastingen**	Geen immissie-eisen vastgelegd in milieuvergunning	**Bepalen en vastleggen grenswaarden in evenementenvergunning**

In de evenementenvergunning/milieuvergunning voor de motorsport- en rallycrossevenementen kunnen aanvullende eisen worden opgenomen. Met betrekking tot het schietterrein kan worden bekeken of draaien van de schietrichting en het nemen van geluidsreducerende maatregelen van invloed is op de geluidsbelasting.

(Industrie)lawaai inrichtingen binnen het plangebied

Ter bepaling van de mogelijke effecten van industrielawaai op het bedrijventerrein is een geluidberekening uitgevoerd conform de rekenregels van de handleiding meten en rekenen industrielawaai 1989', op basis van een aantal aannames:

- 6 bedrijven van milieucategorie 3.1 (30 meter aan te houden afstand);
- 12 bedrijven van milieucategorie 4.1 (200 meter aan te houden afstand);
- geluidsimulatie/-prognose van bedrijven met behulp van een puntbron ter plaatse van het middelpunt van het bedrijventerrein;
- geluidsniveauvermogen vastgesteld op basis van de aan te houden afstand vanwege milieucategorie plus 25 meter vanwege mogelijke perceelsafmetingen;
- bronhoogte 3 meter;
- bodemfactor Br+ o,8;
- alle gebouwen een-op-een overgenomen uit GBKN-ondergrond zonder hoogte- en bestemmingsinformatie;
- gebouwhoogte 8 meter;
- beoordelingshoogte contouren 5 meter;
- beoordeling of een gebouw een geluidgevoelige bestemming betreft op basis van subjectieve maatstaven;
- geen nieuwe gebouwen gemodelleerd (worstcase benadering)

Uit het berekeningsmodel volgt dat naar verwachting een aantal bestaande burgerwoningen in de directe nabijheid van het te ontwikkelen bedrijventerrein een geluidsbelasting krijgen van 50 dB(A) of meer als gevolg van dit nieuwe bedrijventerrein. Bij de vergunningverlening van bedrijven is daarom maatwerk nodig om te voorkomen dat onacceptabel hoge geluidsbelastingen optreden. De bouw van nieuwe woningen in het te ontwikkelen woongebied levert geen problemen op, bij een goede toepassing van milieuzonering. Bij voorkeur dient de bouw van nieuwe woningen plaats te vinden buiten de 50 dB(A) contour van het bedrijventerrein.

Hogere waarden als gevolg van het industriegeluid zijn niet aan de orde aangezien hier géén sprake is van een wettelijk gezoneerd industrieterrein ingevolge de Wet geluidhinder. er hoeft daarom niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Bij de realisatie van woningen en/of bedrijven zullen bestaande (geluid)rechten van bedrijven en /of de geluidgrenswaarde dienen te worden gerespecteerd ingevolge de Wet milieubeheer. Het bestemmingsplan biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

7.5 Luchtkwaliteit

Het onderwerp luchtkwaliteit richt zich op de concentraties van verontreinigende stoffen in de buitenlucht, gebaseerd op de normen van het Besluit Luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit is gebaseerd op de EU richtlijnen voor luchtkwaliteit. Daarnaast is er een Meetregeling luchtkwaliteit (Mlk 2005) en een Regeling saldering luchtkwaliteit (RSlk 2005) van kracht. Het gaan om immissieconcentraties van de volgende stoffen: zwaveldioxide (SO2), stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden (NOx), fijn stof (PM10), koolstofmonoxide (CO), benzeen (C6H6) en lood (Pb).

De luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels:

- *Grenswaarde*: geeft de kwaliteit van de buitenlucht aan die op een aangegeven tijdstip ten minste moet zijn bereikt.
- *Plandrempel*: geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat bij overschrijding aanleiding geeft tot het opstellen van een plan ter verbetering van de luchtkwaliteit.
- *Alarmdrempel*: geeft een kwaliteitsniveau aan van de buitenlucht dat zo veel mogelijk moet worden bereikt.

Vanuit de ruimtelijke ordening geldt dat alle ontwikkelingen getoetst dienen te worden aan grenswaarden. Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit aan of vermoedelijk tijdig aan de wettelijke norm. Indien de grenswaarde wel wordt overschreden, maar de voor dat jaar geldende plandrempel niet, is de verwachting dat de luchtkwaliteit zal verbeteren door het effect van generieke maatregelen. De gemeenten hoeven dan géén lokale maatregelen te treffen, maar moeten voor die locaties wel jaarlijks de luchtkwaliteit vaststellen.

Bij overschrijding van plandrempels zijn er wel lokale maatregelen nodig. Hiervoor stelt de gemeente een luchtkwaliteitsplan op en voert de in het plan vermelde maatregelen uit om op termijn aan de wettelijke norm te voldoen.

De gevolgen van luchtverontreiniging kunnen zijn schade aan de gezondheid van mensen en dieren, en schade aan planten en gebouwen. NO_2 en PM_{10} veroorzaken gezondheidsklachten en versterken hooikoorts, allergische en astmatische problemen. Benzeen is tevens kankerverwekkend.

In de Nederlandse situatie zijn in de praktijk alleen de normen voor NO2 en PM10 relevant, omdat voor de overige stoffen de concentraties ruim onder de normen liggen. In het algemeen geldt dat de luchtkwaliteit in een gebied bepaald wordt door:

- De achtergrondconcentratie van luchtverontreiniging.
- De bijdrage van lokale bronnen aan de luchtverontreiniging.

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO_2-emissie wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdende en optrekkende auto's, bussen en vrachtwagens. Benzeen- en CO-emissies komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: o.a. verkeer, industrie; en natuurlijke bronnen.

De concentraties van NO_2, CO en benzeen (C_6H_6) kunnen significant zijn verhoogd door het weer zoals een jaar met een lage gemiddelde windsnelheid, lokale emissies en door plaatselijke omstandigheden die de verspreiding in de atmosfeer belemmeren.

In Nederland is door het RIVM een zogenaamd Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) opgezet. Dit meetnet bestaat uit ca. 55 meetstations. Op basis van de LML-meetgegevens en de meteorologische condities, wordt jaarlijks een dataset van achtergrondconcentraties voor heel Nederland gegenereerd. Deze is opgenomen in de rekenmodellen. Relevante lokale bronnen zijn met name het wegverkeer. In de bestaande situatie zijn er geen industriële activiteiten met relevante emissies naar de lucht.

De luchtkwaliteitnormen voor PM_{10} (fijn stof) worden nagenoeg in geheel Nederland overschreden en worden veroorzaakt door een complexe combinatie van natuurlijke bronnen, veehouderij, verkeer en industriële bronnen. Gezien deze complexiteit valt de verantwoordelijkheid voor het oplossen van knelpuntsituaties (te nemen maatregelen) voor zwevende deeltjes primair onder het rijksbeleid.

Besluit luchtkwaliteit[36]

Op 19 juli 2001 is het besluit luchtkwaliteit (Staatsblad 269, 2001) in werking getreden. Het Besluit vormt de omzetting van de EU-kaderrichtlijn en eerste EU-dochterrichtlijn in Nederlandse regelgeving. Het Besluit bevat voor diverse luchtverontreinigde stoffen in de buitenlucht grenswaarden, plandrempels en richtwaarden. Het moment waarop aan de grenswaarden moet worden voldaan verschilt per stof. Tevens zijn in het Besluit de verantwoordelijkheden van de diverse overheden inzake luchtkwaliteit vastgelegd.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 8 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De belangrijkste veranderingen van het Besluit, betreffen:

[36] Besluit van 11 juni 2001 (Stb. 269), in werking getreden op 19-07-2001.

1. Artikel 2, lid 2: dit artikellid zet het stand-still beginsel van de Wet milieubeheer buiten werking. Dit betekent dat in die situaties waarbij de actuele luchtkwaliteit beter is dan de grenswaarde verslechteringen mogelijk zijn, mits dit niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden op de realisatiedatum (de datum waarop de grenswaarde van kracht wordt).

2. Artikel 5: dit artikel geeft aan dat concentraties zwevende deeltjes (PM_{10}), het zogenaamde fijnstof, die zich van nature in de lucht bevinden d.w.z. niet door de mens in de lucht worden gebracht, en die niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens bij het beoordelen van de luchtkwaliteit buiten beschouwing worden gelaten. Deze fijnstof wordt niet gerekend tot de verontreinigde stoffen waarop de EG-richtlijnen van toepassing zijn. De hoogte van deze "zeezout" aftrek is vastgelegd in de Meetregeling luchtkwaliteit 2005[37]. Artikel 5 geeft ook nog de mogelijkheid voor een aftrek van het extra fijn stof dat wordt veroorzaakt door natuurverschijnselen (bijvoorbeeld bosbranden en seismische verschijnselen). De begripsomschrijving van natuurverschijnselen is ontleend aan de Europese richtlijn.

3. Saldobenadering (artikel 7, lid 3): in gebieden waar de grenswaarden voor NO_2 of PM_{10} worden overschreden mogen plannen die geen negatieve effecten of positieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied toch doorgaan, evenals plannen waar sprake is van een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorwaarde voor deze laatste plannen is dan wel dat in een ander gebied de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd.

In het Blk 2005 zijn normen voor grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels[38] opgenomen voor bovenstaande stoffen (zie onderstaande tabel).

Tabel: Normen Blk 2005

Stof	Plandrempel 2006	Grenswaarde	Toetsingsperiode
NO_2	48 µg/m³	40 µg/m³ 1)	Jaargemiddelde
	240 µg/m³	200 µg/m³ 1)	Uurgemiddelden, mag max. 18x per kalenderjaar overschreden worden 2)
CO		10.000 µg/m³	8 uurgemiddelde
C_6H_6 (benzeen)	9 µg/m³	5 µg/m³ 1)	Jaargemiddelde
SO_2		125 µg/m³	24 uurgemiddelden, mag max. 3x per kalenderjaar overschreden worden
Fijn stof (PM_{10})		40 µg/m³	Jaargemiddelde
		50 µg/m³	24 uurgemiddelden, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar overschreden worden.

1) Grenswaarde waar uiterlijk in 2010 aan voldaan moet worden

2) Alleen geldig voor wegen met intensiteiten van ten minste 40.000 motorvoertuigen per etmaal

Meetreglement luchtkwaliteit 2005

Op 26 juli 2005 is de Meetregeling Luchtkwaliteit gepubliceerd (staatscourant 26 juli 2005, nr. 142), welke gelijktijdig met het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking is getreden. Voor toepassing van artikel 5 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is een procedure opgenomen in de bijlage behorende bij de Meetregeling.

37 Weergegeven op pagina 11 van Staatscourant nr. 142.

38 Alarmdrempels zijn bedoeld voor acute overschrijdingssituaties en derhalve niet relevant bij toetsing van plannen of ontwikkelingen.

De correctie voor zwevende deeltjes welke zich van nature in de lucht bevinden bedraagt kan op basis van een bijlage behorende bij het Meetreglement 2005 voor het projectgebied bepaald worden.

Vooraf t.a.v. de luchtkwaliteittoets
Ten aanzien van luchtkwaliteittoets voor het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid is gebruik gemaakt van de gegevens zoals meegenomen in het 'Milieueffectrapport/Strategische Milieubeoordeling Lage Heideweg', kortweg MER/SMB Lage Heideweg.
De aanleiding van de MER/SMB Lage Heideweg is de gebiedsvisie die de gemeenteraad van Valkenswaard heeft opgesteld voor het gebied Valkenswaard-Zuidwest. Hierin verwoordt zijn de ambities en uitgangspunten voor het gebied ten zuidwesten van Valkenswaard. Eén daarvan is de aanleg van een nieuwe gebiedsontsluitingsweg, genaamd de Lage Heideweg. Daarvoor zijn de volgende argumenten:

- Terugdringen van verkeershinder in Dommelen en Valkenswaard. De verkeersstructuur in en rond het zuidelijk deel van de kernen Valkenswaard en Dommelen moet worden uitgebreid met nieuwe infrastructuur, zodanig dat een bijdrage wordt geleverd aan het oplossen van de huidige en toekomstige leefbaarheidproblemen in beide kernen, meer in het bijzonder door het ontlasten van de bestaande oost-west verbinding Bergstraat/Dommelseweg.
- Ontsluiting van het plan Valkenswaard-Zuid De verkeersstructuur ten zuiden van Dommelen moet worden uitgebreid met nieuwe infrastructuur, zodanig dat het toekomstige plangebied Valkenswaard- Zuid en de daarmee samenhangende ontwikkeling van natuur en recreëren adequaat worden ontsloten voor het verkeer.
- Beperken van de verkeersdruk op de Bergeijksedijk/Fressevenweg. De verkeersstructuur ten zuiden van Valkenswaard en Bergeijk moet worden uitgebreid met nieuwe infrastructuur, zodanig dat de verkeersdruk van alle verkeer op de route Bergeijksedijk/Fressevenweg kan worden teruggebracht.

Aanvullend kan opgemerkt worden dat de uitbreiding van de infrastructuur zodanig moet worden getraceerd, dat ze in de toekomst eventueel onderdeel kan uitmaken van een nieuwe wegverbinding parallel aan de N69, als duurzame oplossing voor de huidige en toekomstige leefbaarheids- en doorstromingsproblemen op en rond de N69 Eindhoven - Belgische grens.

Voor de MER/SMB is een luchtkwaliteitonderzoek opgesteld om te kijken wat de effecten zijn van de verschillende alternatieven op de luchtkwaliteit. Dit luchtkwaliteitonderzoek heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan Valkenswaard – Zuid.

Luchtkwaliteit locatie Valkenswaard-Zuid (1)
Voor de bepaling van concentratie van luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van de bouwlocatie, is gebruik gemaakt van het reken computermodel CAR II versie 5.0. [39]. De mogelijkheden om hiermee de luchtkwaliteit in de toekomst te bepalen, is beperkt tot 2010, 2015 en 2020. In de berekeningen zijn de belangrijkste wegen die van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit binnen het plangebied 'Valkenswaard-Zuid' onderzocht.

In de huidige situatie wordt op meerdere wegvakken (Dommelseweg, Bergstraat, Tienendreef, Luikerweg, Zuidelijke Randweg) de jaargemiddelde grenswaarde voor NO_2 overschreden. De plandrempel wordt niet overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} wordt nergens overschreden. De grenswaarde van 35 overschrijdingsdagen per jaar van de etmaalgemiddeldeconcentratie wordt op drie wegen (te weten Dommelseweg, Bergstraat en Tienendreef) overschreden. De plandrempel wordt op één wegvak overschreden, namelijk de Dommelseweg. De gemeente Valkenswaard heeft een

[39] Car II, versie 5.0 is op 22 maart 2006 vrijgegeven op www.infomil.nl.

luchtkwaliteitsplan[40] opgesteld waarin mogelijke maatregelen zijn verkend. Geconcludeerd wordt dat slechts één maatregel echt leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit in de bebouwde kom van Valkenswaard. Dit is de aanleg van een nieuwe verbinding N69 buiten Valkenswaard en Waalre om die de huidige N69 en het onderliggende wegennet ontlast.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de Lage Heideweg (ongeacht welk tracé) leidt tot een verbetering van de leefbaarheid in Valkenswaard en met name Dommelen door de ontlasting van de Bergstraat en Dommelseweg. Ook in Bergeijk zal de luchtkwaliteit verbeteren door afnemende verkeersdruk aldaar.

Voor wat betreft de luchtkwaliteit in het plangebied wordt geanticipeerd op de verwachtte Europese wet- en regelgeving en technologische ontwikkelingen. Dit betekent dat In 2020 de luchtkwaliteit op vrijwel alle wegen beter zal zijn, als gevolg van de lagere achtergrondconcentraties en lagere voertuigemissies. De achtergrondconcentraties en voertuigemissies verbeteren in de toekomst als gevolg van schonere voertuigen, schonere verbrandingstechnieken en landelijk en Europees beleid. Alleen op de ontsluitingen van Valkenswaard-Zuid verslechtert de luchtkwaliteit ter plaatse als gevolg van extra verkeer van de nieuw ontwikkelde bedrijven en woningen. De normen voor NO_2 en PM_{10} worden in 2020 hier overigens niet overschreden.
Indien Valkenswaard-Zuid en Lage Heideweg eerder aangelegd worden dan 2010 wordt aanbevolen aanvullende maatregelen te treffen. Bijvoorbeeld door het instellen van een milieuzone voor vrachtverkeer indien dit uitvoerbaar is.

Luchtkwaliteit locatie Valkenswaard-Zuid (2)
De eerste berekeningen zijn uitgevoerd in het CAR II model versie 5.0. Op 23 november 2006 is een nieuw CAR II model uitgekomen (versie 5.1). De berekeningen die DHV heeft opgesteld voor de MER/SMB Lage Heideweg zijn door BRO ingevoerd in het CAR II model versie 5.1. (standaardrekenmethode 1) om te zien of er veranderingen zijn opgetreden naar aanleiding van de nieuwe versie van het CAR model. In dit model zijn de laatste prognoses voor emissiekengetallen en achtergrondconcentraties verwerkt. Daarnaast is er op 1 december 2006 de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit[41] in werking getreden. Conform de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit moeten er voor de onderzochte stoffen vaste afstanden aangehouden worden. Voor stikstofdioxide betreft de meetafstand conform de Meet- en rekenvoorschriften 5 meter uit de wegrand van de betreffende wegvakken. Voor fijn stof betreft de meetafstand conform de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit 10 meter uit de wegrand.

Volgens de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit mag het programma CAR II gebruikt worden voor standaardrekenmethode 1. De methode is bedoeld voor het berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit bij een weg. Bij toepassing van deze methode voldoet de beschouwde situatie aan de volgende voorwaarden:

---

[40] Luchtkwaliteitsplan Valkenswaarden Waalre, d.d. 24-08-2006.
[41] Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 oktober 2006, nr. LMV 2006.309882, houdende regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit, bedoeld in artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit), in werking getreden per 1-12-2006

a. de weg ligt in een stedelijke omgeving;
b. de maximale rekenafstand is de afstand tot de bebouwing, met een maximum van 30 meter ten opzichte van de wegas;
c. er is niet of nauwelijks sprake van een hoogteverschil tussen de weg en de omgeving;
d. langs de weg bevinden zich geen afschermende constructies;
e. de weg is vrij van tunnels.

De berekende wegvakken voldoen aan deze criteria. Er kan gesteld worden dat er weliswaar wegvakken mee zijn genomen welke in het buitengebied zijn gelegen. Aangezien Valkenswaard en de omgeving van Valkenswaard een zeer sterk stedelijk karakter heeft, is er toch voor gekozen om de luchtkwaliteit te berekenen met het CAR II model versie 5.1.

De gegevens die gebruikt zijn voor het eerdere luchtkwaliteitonderzoek zijn verkregen van DHV en ingevoerd in het CAR II model, versie 5.1. De meetafstanden zijn aangepast op de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit. Na berekening is er een nieuwe tabel opgemaakt welke overeenkomstig opgesteld is als de tabel uit het bijlagenrapport van de MER/SMB Lage Heideweg (bijlage 6.4 Luchtkwaliteit uit MER/SMB rapportage).
De nieuwe tabel is toegevoegd aan dit bestemmingsplan in het bijlagenboek (bijlage 7). Na vergelijking tussen de nieuwe tabel (zoals opgenomen in het bijlagenboek van dit bestemmingsplan) en de oude tabel (uit het bijlagenrapport van de MER/SMB Lage Heideweg, bijlage 6.4 Luchtkwaliteit), zijn de volgende conclusies getrokken:

Ten aanzien van stikstofdioxide:
- Over het algemeen vallen de berekende waarden minder hoog uit bij de berekening met CAR II versie 5.1.;
- De conclusies zoals deze zijn opgesteld in het MER/SMB Lage Heideweg blijven hetzelfde;

Ten aanzien van fijn stof:
- Over het algemeen zijn de berekende waarden en overschrijdingen iets hoger uitgevallen bij de berekening gemaakt in CAR II versie 5.1.;
- De oorzaak van deze verhoging zijn de nieuwste prognoses voor emissiekengetallen.
- De conclusies zoals deze zijn opgesteld in het MER/SMB Lage Heideweg blijven hetzelfde;

De invoergegevens die van de DHV zijn verkregen, zijn door BRO in het CAR II model versie 5.1. ingevoerd en berekend. Deze berekening is vergeleken met de nieuwe berekening zoals die is uitgevoerd door BRO waarbij de meetpunten, conform de meet- en rekenvoorschriften luchtkwaliteit op een afstand van 10 meter uit de wegrand zijn genomen. Ook hierbij is een verschil waargenomen. De nieuwe berekening is positiever ten opzichte van de oude berekening (eveneens uitgevoerd in CAR II model versie 5.1).
Hieruit kan worden geconcludeerd dat de nieuwste prognoses voor emissiekengetallen hoger zijn bijgesteld in het CAR II model versie 5.1. dan in het CAR II model versie 5.0.

Conclusie
De berekende waarden zijn niet exact hetzelfde als in de oude berekeningen die hebben plaatsgevonden ten behoeve van het 'MER/SMB Lage Heideweg'. Echter de conclusies zoals deze zijn beschreven in het 'MER/SMB Lage Heideweg' blijven onveranderd. Hierdoor kan het 'MER/SMB Lage Heideweg' nog steeds als uitgangspunt dienen ten aanzien van luchtkwaliteit voor onderliggend bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit Valkenswaard – Zuid (3)
Onder het kopje luchtkwaliteit Valkenswaard-Zuid (2) is gebruik gemaakt voor de berekeningen van het CAR II model versie 5.1. Op 12 april jongstleden 2007 is een nieuw CAR II model uitgekomen (versie 6.0). In dit model zijn de laatste prognoses voor emissiekengetallen en achtergrondconcentraties verwerkt. BRO heeft op 20 april 2007 de berekeningen ingevoerd in CAR II model versie 6.0.
Daarnaast is er op 1 december 2006 de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit[42] in werking getreden. Conform de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit moeten er voor de onderzochte stoffen vaste afstanden aangehouden worden. Voor stikstofdioxide betreft de meetafstand conform de Meet- en rekenvoorschriften 5 meter uit de wegrand van de betreffende wegvakken. Voor fijn stof betreft de meetafstand conform de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit 10 meter uit de wegrand.

De gegevens die gebruikt zijn voor het eerdere luchtkwaliteitonderzoek zijn verkregen van DHV en ingevoerd in het CAR II model, versie 6.0. De meetafstanden zijn aangepast op de Meet- en rekenvoorschriften bevoegdheden luchtkwaliteit. Na berekening is er een nieuwe tabel opgemaakt welke overeenkomstig opgesteld is als de tabel uit het bijlagenrapport van de MER/SMB Lage Heideweg (bijlage 6.4 Luchtkwaliteit).
De nieuwe tabel is toegevoegd aan dit bestemmingsplan in het bijlagenboek. Na vergelijking tussen de nieuwe tabel (zoals opgenomen in het bijlagenboek van dit bestemmingsplan) en de oude tabel (uit het bijlagenrapport van de MER/SMB Lage Heideweg, bijlage 6.4 Luchtkwaliteit), zijn de volgende conclusies getrokken:

Ten aanzien van stikstofdioxide:
- Over het algemeen vallen de berekende waarden minder hoog uit bij de berekening met CAR II versie 6.0.;
- De conclusies zoals deze zijn opgesteld in het MER/SMB Lage Heideweg blijven hetzelfde;

Ten aanzien van fijn stof:
- Over het algemeen zijn de berekende waarden en overschrijdingen lager uitgevallen dan bij de berekeningen gemaakt in CAR II versie 5.1.;
- De oorzaak van deze verlaging zijn de nieuwste prognoses voor emissiekengetallen.
- De conclusies zoals deze zijn opgesteld in het MER/SMB Lage Heideweg 1 blijven hetzelfde;

De invoergegevens die van de DHV zijn verkregen, zijn door BRO in het CAR II model versie 6.0. ingevoerd en berekend. De oude berekening (met CAR II versie 5.1.) is vergeleken met de nieuwe berekening zoals die is uitgevoerd door BRO waarbij de meetpunten, conform de meet- en rekenvoorschriften luchtkwaliteit op een afstand van 10 meter uit de wegrand zijn genomen. Ook hierbij is een verschil waargenomen. De nieuwe berekening is positiever ten opzichte van de oude berekening (eveneens uitgevoerd in CAR II model versie 6.0.).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de nieuwste prognoses voor emissiekengetallen hoger zijn bijgesteld in het CAR II model versie 6.0. dan in het CAR II model versie 5.0. en versie 5.1.

---

[42] Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 oktober 2006, nr. LMV 2006.309882, houdende regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit, bedoeld in artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit), in werking getreden per 1-12-2006

Bouwblok ind.
Hindercirkel ind.
Sabic- leiding
Brouwerij
Hindercirkels brouwerij
Bouwblok agr.

Contour 9 oue/m3
Contour 6 oue/m3
Contour 3 oue/m3
Gefuldcontouren

GEMEENTE VALKENSWAARD	afdeling Leefomgeving					
	Onderwerp: Valkenswaard- Zuid Hinderkaart					
File: Hinderkaart	A	B	C	D	E	
Datum: 27-03-2003	23-03-2007					
Getekend: SHL/ PO	PO					
Schaal: 7500	Teken: Kastigsed en Beheer			Geo. Informatie		
Kaartgegevens	Kaart gemeente Valkenswaard			Kaartnr		
	Rotatie-hoek					

Conclusie:
De berekende waarden zijn niet exact hetzelfde als in de oude berekeningen die hebben plaatsgevonden ten behoeve van het 'MER/SMB Lage Heideweg'. Echter de conclusies zoals deze zijn beschreven in het 'MER/SMB Lage Heideweg' blijven onveranderd. Hierdoor kan het 'MER/SMB Lage Heideweg' nog steeds als uitgangspunt dienen ten aanzien van luchtkwaliteit voor onderliggend bestemmingsplan.

Vervolgtoetsen
Aangezien een groot deel van het plangebied nog nader uitgewerkt wordt in uitwerkingsplan(nen), ook daar waar verstedelijking in het plangebied wordt voorzien, is In de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 3.4 – beschrijving in hoofdlijnen opgenomen), dat bij elke uitwerking een meest actuele toets op basis van de op dat moment beschikbare gegevens en van toepassing zijnde regelgeving moet worden uitgevoerd ter waarborging en verantwoording van de gewenste gebiedsontwikkeling in elk uitwerkingsplan.

7.6 Geur

In algemene zin is rekening gehouden met de luchtemissie van bedrijven via milieuzonering. In het projectgebied zullen geen bedrijfsactiviteiten met (nadelige) gevolgen voor de luchtkwaliteit worden gevestigd. In voorkomende gevallen zal in het kader van vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer dit aspect worden beoordeeld.

Volgens de hinderkaart van de gemeente Valkenswaard **(zie afbeelding hinderkaart)** liggen in en rondom het plangebied aan de Luikerweg, Venbergseweg, Het Broek en Victoriedijk verschillende agrarische bedrijven (aangeduid met I t/m VI). Voor deze bedrijven zijn de stankcirkels in kaart gebracht. Deze zijn gebaseerd op de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en gaan uit van de bestaande/vergunde situatie. De wet stelt vier standaardnormen: voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en voor bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Valkenswaard ligt in een concentratiegebied. De normen worden uitgedrukt in geureenheden per m^3 (zg. odour-units). De rode contour van 3 OUe/m^3 is de wettelijke (standaard)norm voor woningen binnen de bebouwde kom binnen concentratiegebieden. De kaart laat zien dat het bedrijf Het Broek 17 de grootste hindercirkel heeft en derhalve een belemmering kan vormen voor een gedeelte van de woningbouw (bebouwde kom) en bedrijventerrein in het plangebied. De gele en blauwe contour is de hindercirkel wanneer een afwijkende norm wordt gesteld van resp. 6 en 9 OUe/m^3 (nader toegelicht onder hoofdstuk "afwijkend geurbeleid".Opgemerkt wordt dat de gele en blauwe contour op de hinderkaart zijn gebaseerd op de individuele bijdrage van Het Broek 17 zonder cumulatief effect.

De overige bedrijven die liggen in het toekomstige bedrijventerrein (Venbergseweg 24 en 29) zullen worden gesaneerd dan wel ingepast (opheffing agrarische bedrijfsactiviteiten).
De overige bedrijven gesitueerd binnen het plangebied (Venbergseweg 42 en Luikerweg 134) en buiten het plangebied (Luikerweg 137) vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de geplande ontwikkeling binnen het plangebied.

Door het nemen van adequate maatregelen zullen de belemmerende stankcirkels voor de planontwikkeling worden weggenomen en kan woningbouw en bedrijventerrein in Valkenswaard-Zuid ontwikkeld worden. De belemmeringen voor woningbouw zullen opgeheven moeten zijn voor vaststelling

van de uitwerkingsplannen die woningbouw c.q. woonfuncties in Valkenswaard-Zuid, toestaan. In de bestemmingsplanvoorschriften is deze voorwaarde opgenomen

De belemmeringen inzake geurhinder wordt opgeheven door een afwijkende (lagere) geurnorm van toepassing te verklaren op de bestaande woningbouw en een afwijkende (hogere) geurnorm op de te realiseren woningbouw. De Wgv geeft gemeenten hiertoe de beleidsvrijheid, binnen een bepaalde bandbreedte. De afwijkende geurnormen dienen wel voorbereid te worden in een zg. Quick-Scan en daarna verder onderbouwd te worden in een beleidsdocument (gebiedsvisie) dat wordt vastgelegd in een door de raad vastgestelde verordening. Omdat het maken van een Quick-Scan en opstellen van afwijkend geurbeleid de nodige tijd kost, heeft de gemeente Valkenswaard op 25 januari 2007 een aanhoudingsbesluit genomen. Wet milieubeheeraanvragen die na deze datum zijn of worden ingediend worden aangehouden tot het moment dat het afwijkend beleid is vastgelegd in de verordening, doch maximaal gedurende één jaar na de datum dat het aanhoudingsbesluit bekend is gemaakt (dus uiterlijk tot 26 januari 2008).

Huidige hindersituatie
Geurberekeningen gemaakt met het programma V-stacks vergunning laten zien dat de huidige (vergunde) geurbelasting van het bedrijf aan Het Broek 17 het woningbouwgedeelte en een klein gedeelte van het bedrijventerrein zoals opgenomen in het plangebied voor een gedeelte overlapt (zie opgenomen hinderkaart). Dit betreft de rode contour van 3 OUe/m^3, de wettelijke norm zonder gebiedsgericht beleid. De huidige (vergunde) hindercirkels van de bedrijven aan de Venbergseweg 24 en 29 vormen weliswaar geen belemmering voor de te realiseren woningbouw en bedrijventerrein, maar deze bedrijven liggen in het plangebied zelf en zullen gesaneerd worden.

Geurberekeningen gemaakt in het programma V-stacks gebied laten zien dat de heersende achtergrondconcentratie (cumulatief van alle bedrijven) in het woningbouwgedeelte van het plangebied ruim 11 OUe/m^3 kan bedragen. Dit achtergrondniveau wordt voor het grootste deel bepaald door het bedrijf aan Het Broek 17, want bij de berekening van het achtergrondniveau er is geen rekening gehouden met uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven aan Venbergseweg 24 en 29 aangezien deze gesaneerd worden.

Afwijkend geurbeleid
Om de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerrein mogelijk te maken en er tegelijkertijd voor te zorgen dat nieuwe bewoners geen of zo min mogelijk geurhinder ondervinden is het nodig voor het gebied afwijkende geurnormen vast te leggen in de eerdergenoemde verordening. Immers zonder aanvullend beleid zou ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de geurbelasting de wettelijke norm van 3 overschrijden.
Gedacht wordt aan het toepassen van een strengere geurnorm op de bestaande bebouwde kom van Dommelen (bijv. 2 OUe/m^3). Door toepassing van de strengere norm worden omliggende veehouderijen rond de bebouwde kom van Dommelen als het ware "op slot" gezet voor zover deze bedrijven nog uitbreidingsmogelijkheden *zouden* hebben.

Door toepassing van een ruimere geurnorm van bijv. 9 OUe/m^3 op de nieuwe bebouwde kom van Valkenswaard-Zuid, kan de woningbouw worden ontwikkeld zodanig dat wettelijke geurnormen niet worden overschreden en dat er zo min mogelijk geurhinder ontstaat.
Toepassing van deze ruimere norm kan worden gemotiveerd doordat deze onder het heersende achtergrondniveau ligt en er in het gebied geen sprake is van geurklachten.

7.7 Bodem

7.7.1 Bodemopbouw

Op basis van literatuurgegevens (de Grondwaterkaart van Nederland en bodemkaart van Nederland) is in tabel 1 voor het noordoostelijk deel van het plangebied en tabel 2 voor het centrale en zuidwestelijk deel van het plangebied de bodemopbouw schematisch weergegeven.

Tabel 1: Regionale bodemopbouw noordoostelijk deel plangebied

Diepte (m -mv)	Laag	Samenstelling
0- 5	Deklaag (Nuenengroep)	leemarm tot zwak lemig fijn zand
5- 45	1e watervoerend pakket (Formatie van Sterksel, Veghel)	uiterst tot middel grof zand
45- 65	Scheidende laag (Formatie van Kedichem)	zwak lemig matig fijn tot grof zand
65- 93	2e watervoerend pakket (Formatie van Kedichem, Tegelen)	matig grof tot fijn zand
93-114	Scheidende laag (Brunssum klei)	kleien afgewisseld met fijn en grofzandige laagjes
114- 245	3e watervoerend pakket (Waubach zanden)	matig tot uiterst grof zand
> 245	Slecht doorlatende basis (Formatie van Breda)	lemig uiterst fijn zand

Tabel 2: Regionale bodemopbouw centrale en zuidwestelijk deel plangebied

Diepte (m -mv)	Laag	Samenstelling
0- 23	1e watervoerend pakket (Formatie van Sterksel)	uiterst tot middel grof zand
23- 34	Scheidende laag (Formatie van Kedichem)	zandige kleien
34- 73	2e watervoerend pakket (Formatie van Kedichem)	matig grof tot fijn zand
73- 87	Scheidende laag (Brunssum klei)	Kleien
93-114	3e watervoerend pakket (Waubach zanden)	matig tot uiterst grof zand
> 245	Slecht doorlatende basis (Formatie van Breda)	uiterst fijnzandige kleien, afgewisseld met fijne zanden

Door het noordoosten van het plangebied loopt de Feldbiss, een geologische breuklijn. De Dommel ligt ongeveer op deze breuk. De Feldbiss vormt hier de westelijke grens van de Centrale Slenk. De oostelijke grens van de Centrale Slenk is de Peelrandbreuk.
Door bodemdaling is de Centrale Slenk ten opzichte van de aangrenzende gebieden steeds lager komen te liggen. Het lage gedeelte is opgevuld met wind- en waterafzettingen (fijne zanden, leem en veenlagen van de Nuenengroep). De dikte van deze deklaag direct ten oosten van de breuklijn is 5 à 6 meter. Het gebied ten zuidwesten van de breuklijn maakt deel uit van de westelijke horst langs de Centrale Slenk. Hier zijn de grofzandige rivierafzettingen niet bedekt met het fijnere materiaal van de Nuenen-groep.

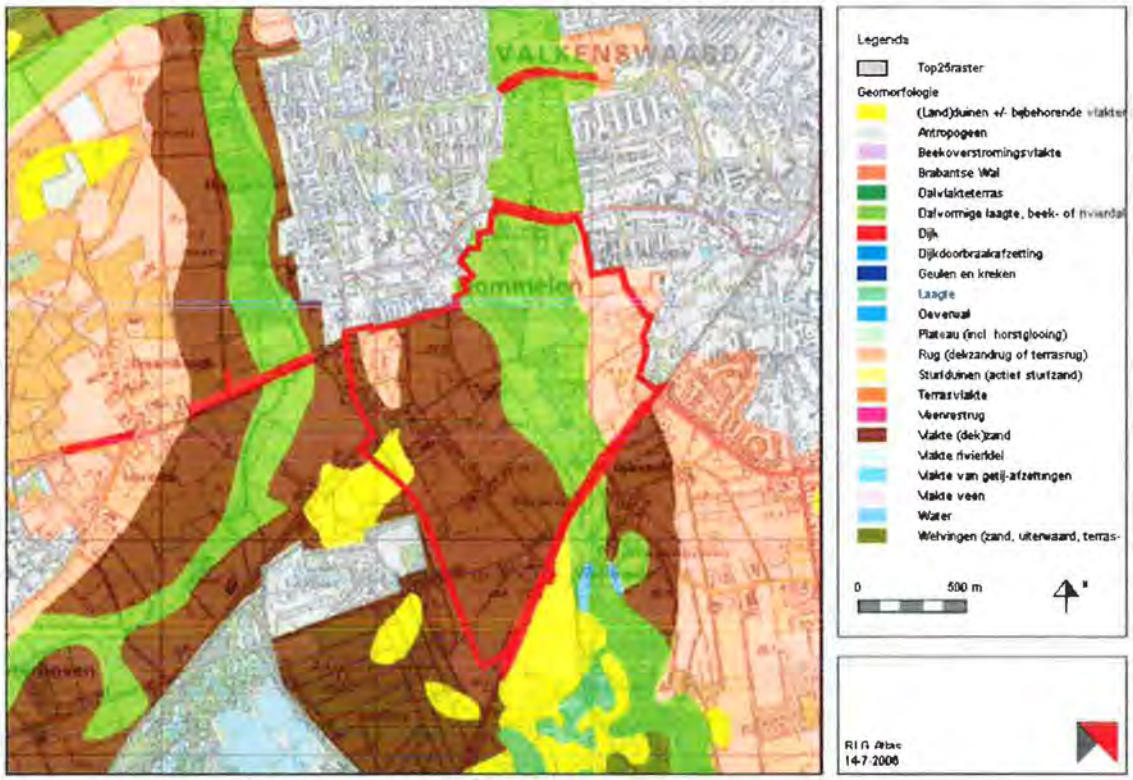
Op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 57 west, schaal 1:50.000, StiBoKa, 1968) zijn de gebieden langs de Dommel en de Keersop gekarteerd als lage enkeerdgrond, bestaande uit lemig fijn zand. Beginnend op 0,4 à 0,8 meter minus maaiveld is een laag van 15 tot 40 centimeter moerig materiaal aanwezig. In het dal van de Keersop komt daarnaast vanaf 0,4 a 1,2 meter onder maaiveld grof zand voor. Het noordoostelijk en noordwestelijk deel van het plangebied is bodemkundig ingedeeld als hoge zwarte enkeerdgrond (hoofdklasse dikke eerdgronden) of als gooreerdgrond (hoofdklasse kalkloze zandgronden). Deze gronden zijn opgebouwd uit leemarm tot zwak lemig fijn zand. Het zuidelijk deel van het plangebied is gekarteerd als veldpodzolgronden. Ook deze bestaan uit leemarm tot zwak lemig fijn zand. Zowel bij de gooreerdgronden (ten westen van de Dommel) als bij de veldpodzolgronden komt vanaf 0,4 à 1,2 meter beneden maaiveld grof zand voor.

7.7.2 Geomorfologie

Het plangebied maakt deel uit van het Noord-Brabantse dekzandgebied. Dit zand werd afgezet in de laatste fase van het Laat Pleistoceen. In het holoceen vonden er geen belangrijke natuurlijke wijzigingen van het laat-pleistocene reliëf meer plaats. Het dekzandgebied kenmerkt zich door een opeenvolging van zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandruggen gescheiden door dekzandvlakten. De dekzandruggen worden van elkaar gescheiden door laagten en vlakten, doorsnede door beek- en rivierdalen. Het plangebied (de uitloper van een dekzandrug) bevindt zich tussen twee beken, de Dommel en de Keersop. In de noordelijke helft van het plangebied komen plaatselijk esdekken voor: de uitlopers van het oude cultuurland waarop zich zowel Dommelen als Valkenswaard bevinden. Het grootste deel van het plangebied bestaat uit eerdgronden (beek- en gooreerdgronden) en natte veldpodzolgronden.

Volgens de geomorfologische kaart (RLG Atlas 2005, provincie Noord Brabant) ligt het westelijk deel van het plangebied op een vlakte bestaande uit (dek)zand. Langs de Dommel en de Keersop is sprake van een dalvormige laagte. Het noordoostelijk deel van het plangebied en een klein deel in het noordwesten is gelegen op een (dekzand)rug. In onderstaande figuur is de geomorfologische indeling grafische weergegeven.

Geomorfologische indeling



[Bron: provincie Noord-Brabant, RLG-atlas 2005]

7.7.3 Bodemkwaliteit

In het plangebied zijn verschillende bodemonderzoek uitgevoerd. Eén daarvan is een beknopt historisch onderzoek, waarin de uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied zijn geïnventariseerd. Daarnaast is voor de gemeente Valkenswaard een Bodemkwaliteitskaart en een Bodembeheerplan opgesteld.

Voor de gemeente is een bodemkwaliteitskaart opgesteld conform de Interim-richtlijn bodemkwaliteitskaarten. Op de bodemkwaliteitskaart is de gemeente opgedeeld in zones met een eigen diffuse bodemkwaliteit. Deze zonering is gebaseerd op historisch bodemgebruik en analysegegevens uit bodemonderzoeken die bij de gemeente beschikbaar zijn en de aanvullende informatie van Projectbureau Actief Bodembeheer De Kempen. De bodemkwaliteitskaart is opgesteld voor twee lagen:

- bovengrond (0-0,5 m-mv);
- ondergrond (0,5-2,0 m-mv).

De kwaliteit per zone is vastgesteld voor de volgende analytische parameters: arseen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel, zink, 10 polycylische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en extraheerbare halogeenverbindingen (EOX). In de gemeente Valkenswaard zijn verschillende zones te onderscheiden op basis van historische gegevens.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart kunnen binnen het plangebied vier zones worden onderscheiden. In onderstaande tabel zijn deze zones en de bijbehorende kwaliteit weergegeven.

Te onderscheiden zones en bodemkwaliteiten

Zone	Bodemkwaliteit	Opmerking
Buitengebied	Schoon	-
Overstromingsgebied Dommel	Matig verontreinigd	95-percentielwaarde overschrijdt de samenstellingswaarden 1 en 2 voor cadmium en zink
Dommelen, Borkel en Schaft 1900-1940	Schoon	95-percentielwaarde overschrijdt de samenstellingswaarden 1 en 2 voor zink
Ondergrond gezoneerd gebied	Schoon	-

[Bron: Bodemkwaliteitskaart gemeente Valkenswaard, Syncera De Straat B.V., 21 december 2005]

In het verleden is het plangebied voornamelijk in gebruik geweest als agrarisch gebied. Hierbij zijn de volgende bodembedreigende activiteiten/gebieden te onderscheiden:

- akkerbouw en veeteelt;
- loonbedrijven;
- volkstuinen;
- overstromingsgebied van rivier de Dommel;

In separate bijlagen (zie bijlage 8 bij de toelichting) bij dit bestemmingsplan zijn:

- de bodemonderzoeken opgenomen die binnen het plangebied zijn uitgevoerd;
- de op perceelsniveau geïnventariseerde bodembedreigende activiteiten;
- de inventarisatie van de voormalige stortplaatsen in de directe omgeving van het plangebied.

Tijdens het historisch onderzoek voor dit bestemmingsplan zijn de volgende bronnen geraadpleegd:
- Tankenbestand
- Wbb-locaties
- Historisch bodembestand
- Beperkt historisch onderzoek[43]

Op basis van deze bureaustudie zijn de volgende conclusies te geven:
- het plangebied valt binnen het aandachtsgebied "De Kempen" (zink problematiek);
- ter plaatse van het voormalige overstromingsgebied van de Dommel zijn (vermoedelijk) verhoogde gehalten aan zware metalen aanwezig;
- perceeloverschrijdende bodembelasting van buiten het plangebied wordt niet waarschijnlijk geacht;
- uit de onderzoeksresultaten blijkt dat grond en grondwater met name verontreinigd is met zware metalen (arseen, cadmium, nikkel en zink) – de zogenaamde Kempenproblematiek;
- op basis van de beschikbare gegevens omtrent de voormalige stortplaatsen wordt gesteld dat hier geen sprake is van een perceelsgrensoverschrijdende bodembelasting tot op het plangebied.

Bij de verdere uitwerking van de plannen moet aanvullend onderzoek worden verricht. De volgende stappen zijn nodig:
- het op detailniveau perceelsgewijs inventariseren van (historische) bodembelasting;
- het op perceelsniveau bepalen van de onderzoeksstrategie en het uitvoeren van bodemonderzoeken volgens deze strategie;
- het mogelijk nemen van saneringsmaatregelen.

Algemene aandachtpunten binnen het plangebied zijn erf- en wegverhardingen (zinkassen, verontreinigd puin, asbest), ondergrondse tanks (diesel/huisbrandolie), mestputten (zware metalen) en het overstrominggebied van de Dommel (zware metalen).

Ten aanzien van het voormalige overstromingsgebied van de Dommel wordt bij het vaststellen van een nieuwe bestemming rekening gehouden met het uitvoeren van een ecologische risicobepaling en, in geval van grondverzet, zal er aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hierbij dienen de ecologische risico's van de nieuwe bestemming in kaart gebracht te worden om te bepalen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
De gemeente stemt dit af met projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen. Dit projectbureau gaat een grootschalig onderzoek uitvoeren naar de bodemkwaliteit in de Dommelbeemden.

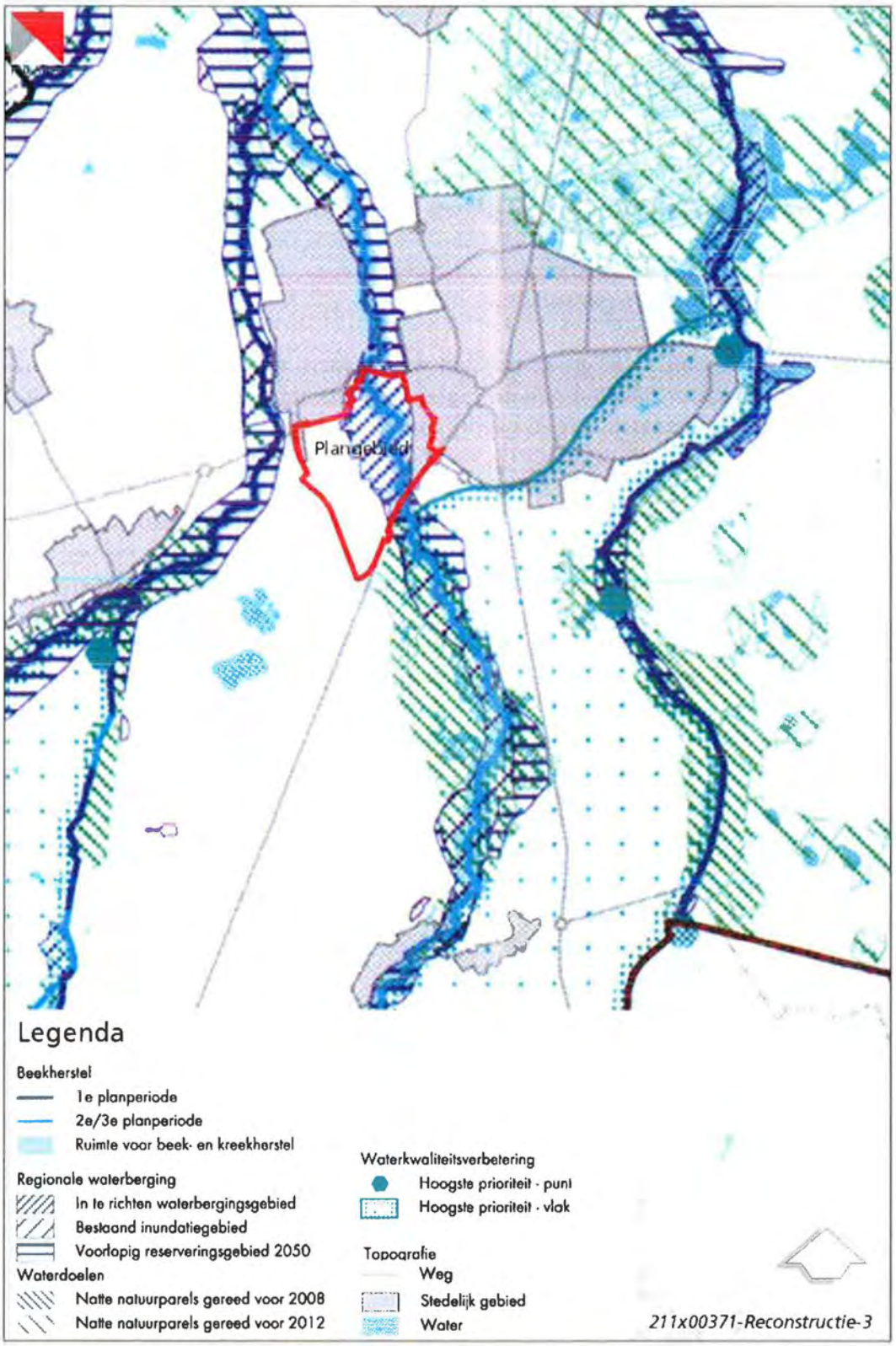
[43] Beperkt historisch onderzoek, Grontmij Eindhoven, 21-01-2003

7.7.4 Bodem plangebied Valkenswaard-Zuid

Als gevolg van de aanleg van een woongebied en het bedrijventerrein in Valkenswaard-Zuid dient de bodem vanuit civieltechnisch oogpunt te worden verbeterd en voor een deel van dit gebied eveneens te worden opgehoogd. Bij grondverzet wordt rekening gehouden met de kwaliteitseisen uit het bodem beheerplan. Zo zal er onder meer geen grond uit het Dommeldal worden gebruikt voor de ophoging in het geplande industrie- en woongebied. Als gevolg hiervan zal de bodemopbouw worden verstoord en het oorspronkelijke bodemprofiel verloren gaan. Ter plaatse van het Dommeldal zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Hierbij zal beperkt worden ontgraven en beperkt worden opgehoogd. Verstoring van de bodem is hier derhalve gering.

Indien grondverzet in het plangebied Valkenswaard-Zuid verantwoord gebeurt op basis van het Bodembeheerplan (onder andere door melding aan en registratie door de gemeente Valkenswaard), is het risico op aantasting van de bodemkwaliteit als gevolg van grondverzet verwaarloosbaar.

Met de ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid verdwijnt het huidige agrarisch gebruik ter plaatse van het toekomstige woongebied, het bedrijventerrein en in een deel van het Dommeldal. Dit zal op langere termijn een positief effect hebben op de bodemkwaliteit. Ten aanzien van nieuwe verontreinigingen als gevolg van bedrijfsprocessen op het bedrijventerrein kan worden gesteld dat deze geen negatieve invloed zullen hebben op de bodemkwaliteit, daar dit nieuwe gevallen van bodemverontreiniging betreffen, welke volgens het huidige bodembeleid vallen onder de zorgplicht. Dit houdt in dat deze verontreiniging voorkomen dienen te worden (plicht bedrijven) en indien plaatsgevonden volledig dienen te worden verwijderd.



Water, Boven Dommel

7.8 Grondwater

7.8.1 Grondwaterstanden

De wisseling in grondwaterstanden wordt uitgedrukt in een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) en een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Op de Bodemkaart van Nederland (kaartblad 57 west, StiBoKa, 1968) zijn de grondwatertrappen in het plangebied aangegeven als liggend in de categorie III, V, VI en VII. In onderstaande tabel is de bijbehorende GHG en GLG weergegeven. De beekdalen van de Dommel en de Keersop vallen in grondwatertrap III. Naar het midden van het plangebied komen hogere grondwatertrappen voor: het GHG ligt hier dieper.

Het gedeelte van het plangebied waar woningbouw en bedrijventerrein gepland is, kan worden gecategoriseerd met grondwatertrap VI of VII. Voor de Dommelzone geldt dat de geplande westelijke en oostelijk extensieve landbouwzone valt in de zone met grondwatertrappen V en VI. De 'puur natuur'-Kwel en infiltratie gebieden Valkenswaard-zuid zone is gepland in een zone die voor het grootste gedeelte valt te categoriseren met grondwatertrap III.

Grondwatertrappen volgens de Bodemkaart van Nederland

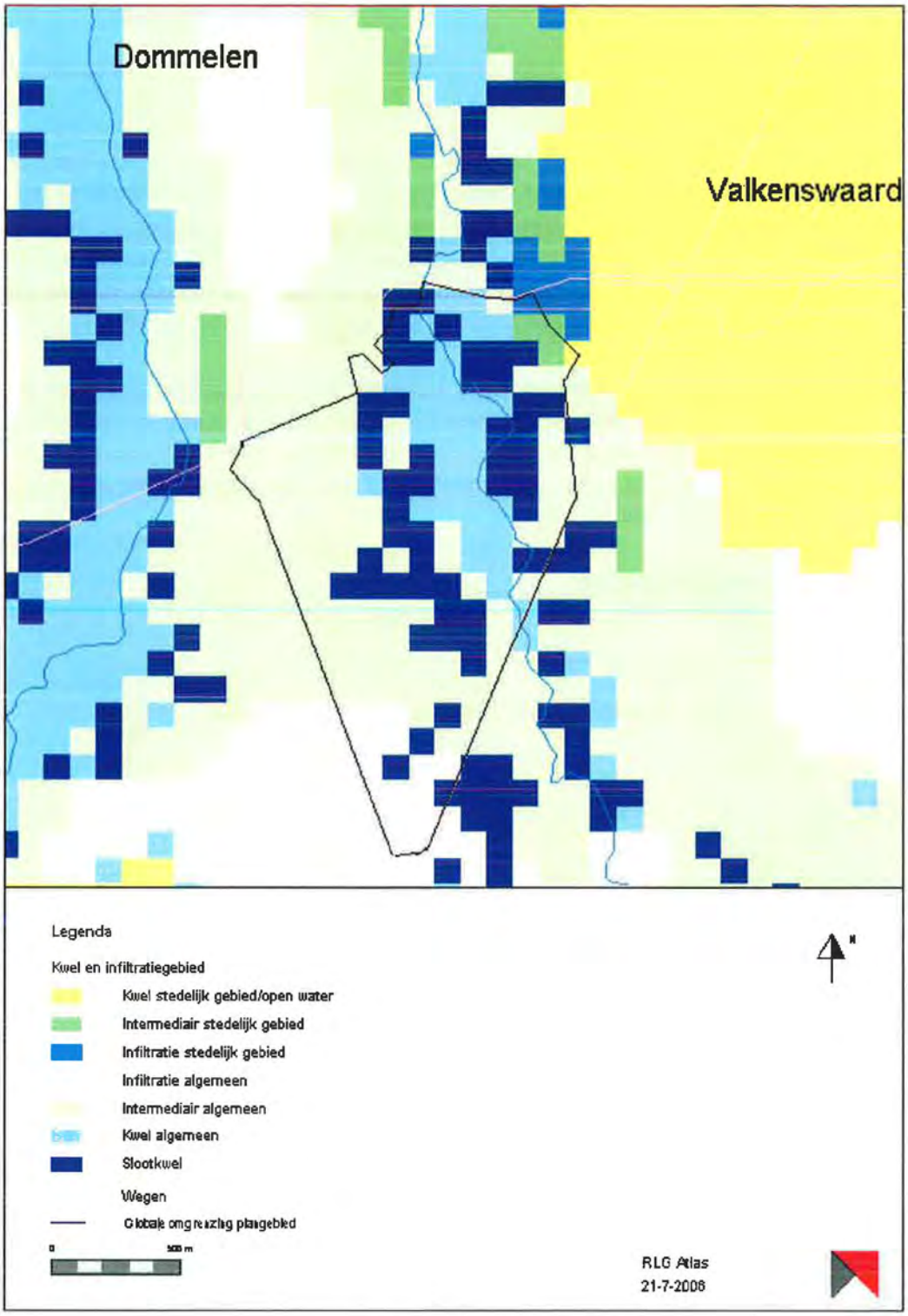
Grondwater-trap (Gt)	I	II	III	IV	V	VI	VII
GHG (cm-mv)	(< 20)	(< 40)	< 40	> 40	< 40	40 – 80	> 80
GLG (cm-mv)	< 50	50 – 80	80 – 120	80 – 120	> 120	> 120	(> 160)

[Bron: Bodemkaart van Nederland, algemene begrippen en indelingen. Uitgave 1991, Stiboka]

Onderzoek van Grontmij geeft aan dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert van 24,50 meter boven NAP aan de zuidwestkant van het plangebied tot 22,70 meter boven NAP in het noorden van het plangebied.

7.8.2 Grondwaterstromen

De Grondwaterkaart van Nederland (TNO, 1983, schaal 1:100.000) geeft aan dat de regionale grondwaterstroomrichting van het eerste watervoerende pakket noordoostelijk gericht is. Uit onderzoek van Grontmij blijkt dat de grondwaterstroming in het zuidelijk deel van het plangebied de regionale stromingsrichting volgt (noordoostelijk). Het noordelijk deel van het plangebied staat meer onder invloed van de Dommel. Hier is de stromingsrichting van het grondwater meer oostelijk gericht.



[Bron: provincie Noord-Brabant, RLG-atlas 2005]

7.8.3 Kwel en infiltratie

De gemeente Valkenswaard kent verschillende infiltratiegebieden en kwelgebieden. In de infiltratiegebieden infiltreert het regenwater en wordt via het diepe grondwater afgevoerd. Aan de randen van het regionale grondwaterstromingsstelsel komt het geïnfiltreerde water weer aan de oppervlakte. In de omgeving van Valkenswaard vindt deze infiltratie plaats op de Malpiebergsche en Aardbrandsche heide, het Leenderbos en het gebied ten noorden van Valkenswaard (omgeving Waalre). De gebieden waar het geïnfiltreerde water aan de oppervlakte komt zijn de kwelgebieden. Het (diepe) kwelwater heeft dan een lange afstand door de grond afgelegd (vanaf de infiltratiegebieden) en is van zeer hoge ouderdom. Het diepe kwelwater komt in geringe mate aan het oppervlak in de beken en beekdalen van de Keersop en de Dommel. Boven dit regionale systeem komen lokale, ondiepe deelgrondwatersystemen voor; er komt geen diepe infiltratie of diepe kwel voor. Deze gebieden worden ook wel intermediaire gebieden genoemd. In het intermediaire gebied is gebiedseigen water aanwezig dat via het ondiepe grondwater nabijgelegen lokale kwelgebieden bereikt. In de kavelsloten langs de Dommel en Keersop wordt ondiep kwelwater (slootkwel) afgevoerd. In de omgeving van het plangebied kunnen de (ondiepe) watersystemen van de Keersop en de Dommel worden onderscheiden. In de figuur 'Kwel- en infiltratiegebiede' zijn de lokale kwel- en infiltratiegebieden van het plangebied in Valkenswaard-zuid weergegeven.

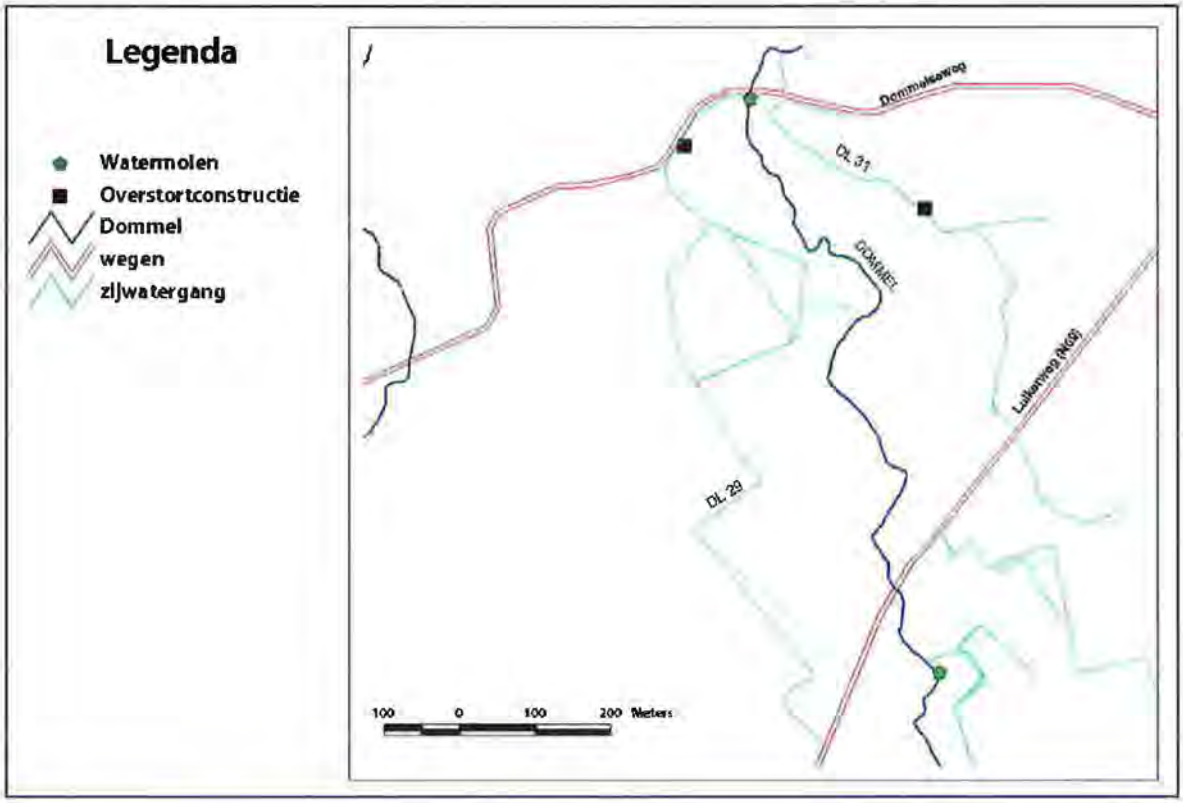
Uit analyse van meetgegevens van TNO peilbuis (aan de oostkant van het plangebied ter plaatse waar de Mgr. Smetstraat naar het noorden buigt) blijkt dat er in de omgeving van de peilbuis sprake is van verdroging; over een periode van 20 jaar is de trend waarneembaar van een afname in de gemiddelde stijghoogte met 0,25 meter.

7.8.4 Grondwaterwinning

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebieden waar grondwaterwinning ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening plaatsvindt.

Het enige bedrijf in de omgeving van het plangebied waar sprake is van industriële grondwaterwinningen is de bierbrouwerij Dommelsch aan het Brouwerijplein 87 te Valkenswaard. Dit bedrijf onttrekt jaarlijks rond de 500.000m^3 grondwater (vergunde hoeveelheid is 700.000m^3). Dit komt overeen met ongeveer 57m^3 per uur. Het grondwater wordt onttrokken op een diepte van 97 tot 125 meter. Volgens 'Tabel 1: Regionale bodemopbouw noordoostelijk deel plangebied', vindt deze onttrekking plaats in het derde watervoerende pakket, hetgeen inhoudt dat de effecten van deze onttrekking voor de ontwikkelingen in het plangebied naar verwachting te verwaarlozen zijn.
Voor het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Venbergseweg 42 is een vergunning afgegeven voor beregening van de landbouwgebieden. Uit opgaven blijkt dat er de afgelopen 6 jaar gemiddeld bijna 4.000 m^3 water onttrokken is.

Figuur: Watersysteem Valkenswaard-Zuid



7.9 Oppervlaktewater

7.9.1 Stroomgebieden en waterlopen

Het gehele plangebied ligt in het stroomgebied van de Dommel en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheersgebied van Waterschap de Dommel. In het gebied liggen diverse watergangen waarvan De Dommel de enige hoofdwatergang is. De andere watergangen zijn grotendeels kleine perceelsloten, maar er liggen ook twee grotere zijwatergangen (DL 29 en DL 31). De perceelsloten monden grotendeels uit op deze twee zijwatergangen die vervolgens ten noorden van het plangebied, ter hoogte van de Dommelseweg, uitmonden in de Dommel. De kleine perceelsloten functioneren alleen in natte tijden ten behoeve van de afwatering en ontwatering van de agrarische percelen gedurende korte perioden.

Buiten het plangebied ligt een monumentale watermolen, te weten de Dommelsche Watermolen. Deze ligt op de oever van de Dommel ter hoogte van de Dommelseweg. De watermolen is voorzien van een stuw die het waterpeil in de Dommel in de zomer op 22,85 meter en in de winter op 23,00 meter boven NAP houdt.

7.9.2 Oppervlaktewaterkwaliteit

Zowel watergang DL 29 als DL 31 (zie figuur watersysteem Valkenswaard-Zuid) vervult een rol bij de afwatering van het stedelijk gebied van Valkenswaard door overstortwater te ontvangen uit het gemengde rioolstelsel. De overstort die loost op DL 29 wordt uiteindelijk gesaneerd. Achter de andere

overstort is een Berg Bezink Basin (BBB) gebouwd, die dusdanig is gedimensioneerd dat 50% van de vuillast wordt afgevangen en niet in het oppervlaktewater terechtkomt. Daarnaast moeten nog andere maatregelen worden uitgevoerd die uiteindelijk de vuilvracht nog meer reduceren en de overstortfrequentie verlagen naar eens in de twee jaar. De huidige bebouwing in het buitengebied is aangesloten op de drukriolering. Bij drukriolering wordt alleen vuilwater via de riolering afgevoerd. Regenwater wordt afgevoerd via een stelsel van greppels en watergangen. Het afvalwater van de gemengde riolering wordt verder naar de rioolwaterzuivering Eindhoven-Noord verpompt.

Gegevens over de waterkwaliteit in de waterlopen van het plangebied zijn noch bij de gemeente Valkenswaard, noch bij Waterschap De Dommel beschikbaar. Alleen de waterkwaliteit in de Dommel zelf wordt bemeten. Daaruit blijkt dat met name de concentraties zware metalen veel te hoog zijn en dus niet aan de norm voldoen. Daarnaast is het water ook nutriëntrijk (eutroof). Wat betreft de concentratie zuurstof en de zuurgraad voldoet het Dommelwater wel aan de norm.

7.9.3 Waterberging

In het Nationaal Bestuursakkoord Water is afgesproken dat het Waterschap de taak heeft om haar watersysteem in 2015 op orde te hebben en tot 2050 op orde te houden. Dit is verder uitgewerkt in het reconstructieplan en de waterbergingsvisie waarin het plangebied de functie "in te richten waterbergingsgebied" heeft toegewezen gekregen, zie figuur 'Reconstructieplan Boven-Dommel. In deze figuur zijn tevens de bestaande/historische inundatiegebieden weergegeven. Beide gebieden zijn vastgelegd in de Reconstructieplannen.

In het Structuurplan Valkenswaard-Zuid is ook ruimte geboden aan natuur en regionale waterberging. Hiermee sluit het structuurplan aan bij het Streekplan van de Provincie Noord-Brabant, het reconstructieplan 'Boven Dommel' en de Waterbergingsvisie van Waterschap De Dommel. De gemeente Valkenswaard en Waterschap De Dommel hebben voor het deelgebied 'Dommeldal en Het Broek' gezamenlijk een inrichtingsvisie opgesteld, waarin de verschillende doelstellingen in het gebied optimaal een plaats hebben gekregen. Als vervolg op de inrichtingsvisie wordt een Programma van Eisen opgesteld voor het onderdeel waterberging.

Dommeldal en Het Broek[44]

Het Dommeldal tussen de N69 en de Dommelse Watermolen is aangewezen als gebied voor waterberging. In de praktijk blijkt, door de geringe capaciteit van de Dommelse Watermolen en de Dommel zelf, het nu al te functioneren als waterberging. Zo ook in 2002, toen was een groot deel van het Dommeldal, als gevolg van een hoge afvoer, overstroomd. Toen bleek dat de capaciteit van zowel de Dommel zelf als de aanwezige watermolens (Hoonder-, Venbergse en Dommelse Watermolen) niet voldoende is om de hoogwatergolf te verwerken, met als gevolg dat grote delen van het gehele Dommeldal overstroomden.

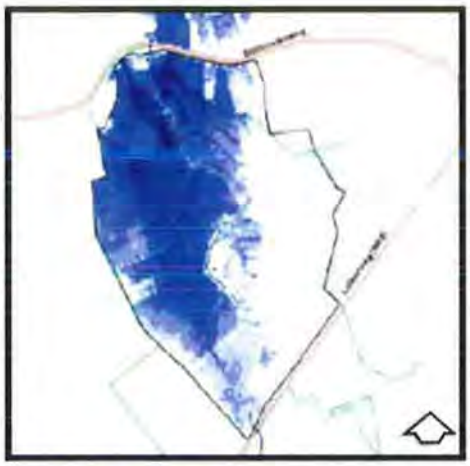
Bij een afvoergolf die eens in de 100 jaar voorkomt wordt nu al tijdelijk circa 137.000 m³ water in het gebied geborgen. Het maximaal bereikte waterpeil boven- en benedenstrooms bij de Dommelse Watermolen wordt dan respectievelijk NAP +23,10 meter en NAP +22,95 meter. De hoogst gemeten waterstand ooit bovenstrooms van de Dommelse Watermolen is NAP +23,05 meter. Het model benadert de praktijk goed en kan gebruikt worden voor de onderbouwing van de inrichtingsvisie.

[44] Dommeldal en Het Broek, inrichtingsvisie ter hoogte van Valkenswaard, Waterschap De Dommel/Grontmij, december 2005 (conceptversie)

Nieuwe situatie: maximale waterdiepte/ oppervlakte bij een T=1 afvoergolf

Nieuwe situatie: maximale waterdiepte/ oppervlakte bij een T=10 afvoergolf

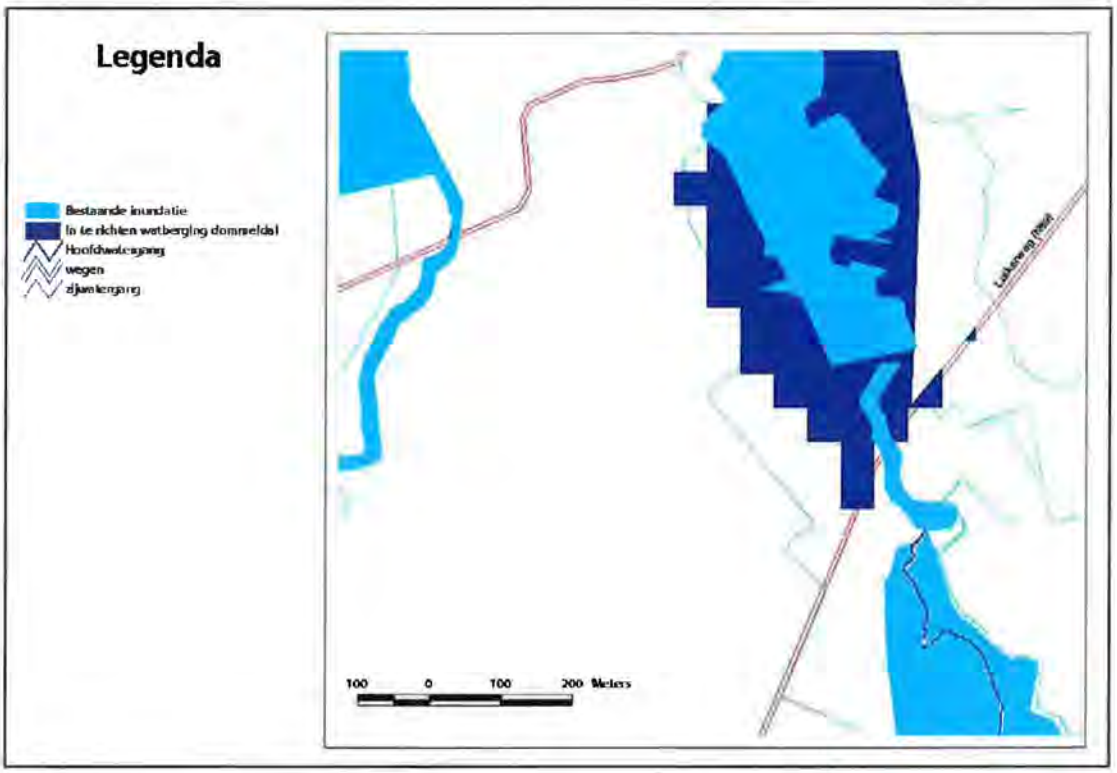
Nieuwe situatie: maximale waterdiepte bij een T=100 afvoergolf



Nieuwe situatie: maximale waterdiepte/ oppervlakte bij een T=10 afvoergolf die voor 30% is geknepen

211x00371/Illustraties

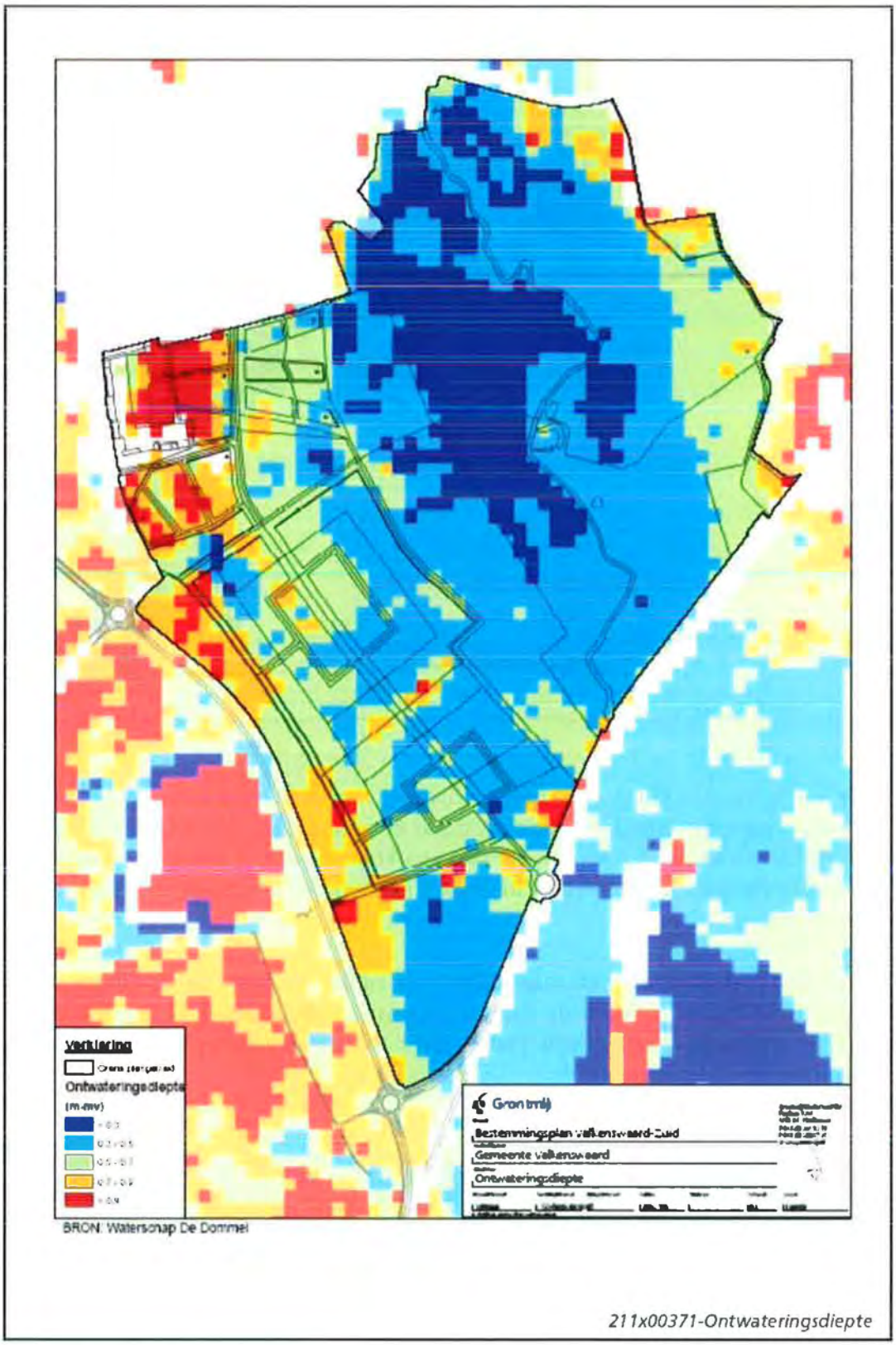
Waterberging



In de inrichtingsvisie krijgt, door het verwijderen van de Dommelkades en het afgraven van maaiveld, het water meer de ruimte. Hierdoor ontstaat een zone waar het water met enige regelmaat zal komen. Al bij een afvoer die eens in het jaar voorkomt inundeert een groot gedeelte van deze zone. Bij een afvoer van eens in de tien jaar inundeert een iets groter gebied maar het blijft binnen de inundatiezone.

Bij een Dommelafvoer van iets meer dan 3 m^3/s zullen de lagere delen van de inundatiezone zich beginnen te vullen. De gemiddelde voorjaarsafvoer van de Dommel (ter hoogte van de Dommelse Watermolen) bedraagt circa 1,5 m3/s. Het bergend vermogen van het Dommeldal wordt op deze manier dus wel eerder aangesproken.

Bij zowel een T=1 als een T=10 afvoer overstroomt alleen delen van de "puur-natuur-zone" en blijven de westelijke en oostelijke extensieve landbouwzones gevrijwaard van inundatie. De inundatie duurt over het algemeen niet langer dan 3 tot 4 dagen. De grotere watergang ten oosten van de Dommel zorgt ervoor dat het gebied de Hoge Akkers goed wordt ontwaterd. De grotere watergang ten westen van de Dommel zal zorg dragen voor een deel van de afwatering van het te realiseren bedrijventerrein. Beide watergangen monden nog steeds benedenstrooms van de Watermolen uit op de Dommel. Daarnaast wordt een watergang (omleidingsbeek) door het gebied gegraven die de Dommel bovenstrooms van de Venbergse Watermolen verbindt met de Dommel benedenstrooms van de Dommelse Watermolen. De omleidingsbeek is weergegeven in de watersysteemkaart. Deze biedt mogelijkheden om beide watermolens pas seerbaar te maken voor vissen. Uitgangspunt van deze vispassage is wel dat deze gevrijwaard moet blijven van inundatiewater, aangezien dan de stromingminnende vissen niet eventueel in de poelen achterblijven.



Ontwateringsdiepte

Er wordt dan circa 133.000 m³ water in het gebied geborgen. Dit is ongeveer 4.000 m³ minder waterberging dan in de huidige situatie bij een afvoer van eens in de 100 jaar. Het natuurlijk inrichten van het Dommeldal door het weghalen van kades heeft dan ook maar een gering effect op het waterbergend vermogen.

Om het gebied optimaal voor waterberging te kunnen benutten zijn twee stuwen in de grotere zijwatergangen geplaatst en is de T=100 afvoer bij Dommelse Watermolen begrensd op 10,8 m3/s. Dit komt overeen met een reductie van de T=100 piekafvoer van de Dommel met 30%. Verdere reductie van de piekafvoer zal leiden tot meer overlast in het dommeldal zelf. Deze situatie brengt dus ook de maximale berging in kaart. Omdat de Dommelse Watermolen al bij een waterstand van NAP +23,10 meter hinder ondervindt van het water, is ervoor gekozen om de knijpconstructie bovenstrooms van de Dommelse Watermolen te plaatsen. Daarnaast zal de watermolen extra beschermd moeten worden in de vorm van kades of een andere voorziening.

De hoeveelheid water die in een dergelijke situatie wordt geborgen is circa 335.000 m³. Ten opzichte van de vrije afvoer bij de Dommelse Watermolen is dat een extra berging van circa 200.000 m³. Veel belangrijker is het feit dat de afvoer van de Dommel afgetopt kan worden op een 10,8 m³/s, waardoor grote delen benedenstrooms in het Dommeldal kunnen worden ontlast van hoge piekafvoeren. De snelle stijging van de afvoer door de knijpconstructie in de nieuwe situatie is het gevolg van het dichtzetten van de zijwatergangen waardoor al het water door de knijpconstructie wordt gestuurd. Vervolgens blijft de afvoer gedurende 3 dagen hetzelfde. De duur van de overstroming bedraagt circa 5 dagen. Het waterpeil nabij de Dommelse Watermolen bereikt hierdoor wel de kritische grens van NAP +23,60 méter. Bij een hoger peil zal het water over de Dommelseweg heen stromen.

7.9.4 Vispassage

Waterschap de Dommel heeft besloten om alle stuwen in de beken met de functie waternatuur en/of viswater vis-passeerbaar te maken. Vanuit het Waterhuishoudingsplan 2 (2003-2006) heeft de Dommel een combinatie van deelfunctie waternatuur en de functie viswater toegekend gekregen. Dit betekent dat zowel de stuw van de Dommelsche Watermolen als de stuw bij de Venbergsche Watermolen (gelegen bovenstrooms van de Luikerweg) vispasseerbaar moeten worden. Het vis-passeerbaar maken van de twee stuwen mag geen consequenties hebben voor de afwatering van het stedelijk en landelijk gebied.

7.10 Waterhuishouding Valkenswaard-Zuid

7.10.1 Grondwater

Het grondwatersysteem is een resultante van lokale en regionale aanvulling, onttrekking en stroming van grondwater. Bij de aanleg van Valkenswaard-Zuid moet rekening gehouden worden met het huidige grondwatersysteem. Anderzijds kan de aanleg van Valkenswaard-Zuid ook het huidige grondwatersysteem beïnvloeden. De belangrijkste aandachtspunten bij aanleg van Valkenswaard-Zuid die betrekking hebben op het grondwater zijn de ontwateringsdiepte, grondwateraanvulling, mogelijke beïnvloeding van grondwaterafhankelijke natuurgebieden in de omgeving door wijziging van de grondwaterstromen en eventuele gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.

De effectbeoordeling voor het milieuaspect grondwater spitst zich daarom toe op de volgende beoordelingscriteria:

1. Beïnvloeding grondwaterstand;
2. Wijziging grondwateraanvulling;
3. Beïnvloeding grondwaterstroming naar natuurgebieden;
4. Beïnvloeding grondwaterkwaliteit;
5. Grondwaterwinning.

Ten aanzien van het grondwateraspect kan worden opgemerkt dat alle maatregelen die getroffen worden in het plangebied Valkenswaard-Zuid voortvloeien uit en afgestemd zijn op het beleid van het Waterschap de Dommel.[45]

I

1. Beïnvloeding grondwaterstanden

Woongebieden en bedrijventerrein

Voor de gebruiksmogelijkheden van een stedelijk gebied is de ontwateringsdiepte een belangrijke factor. Onder de ontwateringsdiepte wordt verstaan het verschil tussen het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Voor het woongebied en het bedrijventerrein wordt er van uit gegaan dat er kruipruimteloos gebouwd wordt, waarbij een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter geadviseerd wordt (zie *rapport bodemkundig en geotechnisch onderzoek, Grontmij).* Als de ontwatering niet afdoende is, kan de ontwatering verbeterd worden door gebruik te maken van drainage of door ophoging. Uitgangspunt van het waterschap is hydrologisch neutraal bouwen. Vanuit deze randvoorwaarde is drainage niet wenselijk en wordt er van uit gegaan dat een voldoende ontwatering wordt gerealiseerd door ophoging.

In figuur *ontwateringValkenswaard-Zuid* is de ontwateringsdiepte van het plangebied weergegeven. Uit de bijlage is af te leiden dat aan de westzijde van het gedeelte waar woningbouw gepland is, geen ophoging nodig is. De ontwatering bedraagt hier meer dan 0,70 meter. Voor het gebied aan de oostkant is de ontwatering niet overal toereikend. Hier zal het maaiveld ongeveer 0,20 meter verhoogd moeten worden.

Voor het gedeelte waar het bedrijventerrein gepland is, geldt dat de ontwateringsdiepte voor het grootste gedeelte niet toereikend is. Het westen van het geplande bedrijventerrein zal 0,20 meter opgehoogd moeten worden en het oosten en zuidoosten ongeveer 0,40 meter. Door de ophoging zal de lokale grondwaterstand niet beïnvloed worden.

Voor het realiseren van de woningen en het bedrijventerrein zal de humeuze bovenlaag (de bouwvoor) ten behoeve van de fundering afgegraven moeten worden en worden vervangen met zand. Er zijn bij het geotechnisch onderzoek (*verwijzing naar geotechnisch onderzoek*) geen leemlagen aangetroffen. Er is dus ook geen sprake van eventuele daling van de grondwaterspiegel of een toename van kwelstromen vanuit omringende infiltratiegebieden door doorbreking van leemlagen.

---

[45] De uitgangspunten voor het beleid van Waterschap De Dommel voor de komende jaren zijn beschreven in het Waterbeheersplan 2.

Dommelzone
In de Dommelzone worden binnen de "puur natuur"zone de huidige, diep ingesneden sloten omhoog gebracht en gedeeltelijk gedempt. Grote gedeelten van het gebied zullen hierdoor vernatten. Het grondwater zal dichter bij het maaiveld komen wat een positief effect kan hebben op ontwikkelingsmogelijkheden van kwelgebonden natuurwaarden.

In de oostelijke en westelijke extensieve landbouwzone zijn geen maatregelen voorzien die invloed zullen hebben op het grondwater.

2. Wijziging grondwateraanvulling
Momenteel is het grootste deel van het plangebied onverhard. De neerslag infiltreert ter plekke in de grond en vult zo het grondwater aan. Door de aanleg van de nieuwe wijk en het bedrijventerrein neemt het verhard oppervlak toe. De neerslag die op een verhard oppervlak valt, kan niet ter plekke in de grond infiltreren maar moet naar elders worden afgevoerd.

Het uiteindelijke effect van de toename van verharding op de grondwaterstand is afhankelijk van de mate waarin halfverharding, lokale infiltratievoorzieningen en centrale infiltratievoorzieningen worden gebruikt en in hoeverre de neerslag via het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Hoe groter het bebouwingspercentage en daarmee het verhardingspercentage hoe minder lokale infiltratievoorzieningen mogelijk zijn. De grondwateraanvulling zal dan minder verspreid over het gebied plaatsvinden, zoals in de huidige situatie, maar meer geconcentreerd worden op enkele plaatsen.

Bij de beoordeling van de effecten van het plan Valkenswaard-Zuid wordt ervan uitgegaan dat de retentie/infiltratievoorzieningen een bergingscapaciteit hebben om een ontwerpbui te verwerken met een overschrijdingsfrequentie van eens in de tien jaar (T=10). Dit komt overeen met de randvoorwaarden zoals gesteld door Waterschap De Dommel. Incidenteel (minder dan 1 keer in de 10 jaar) zal een gedeelte van het hemelwater niet kunnen infiltreren en uit het gebied afgevoerd moeten worden.

De berging van het hemelwater in groenzones en wadi's kan worden gerealiseerd door de aanleg van goten en greppels die vanaf de percelen uitmonden in de groenzones. Een gedeelte van het hemelwater zal, voordat het de groenzones of wadi's bereikt, al in de greppels infiltreren.
Door een goede spreiding van de infiltratievoorzieningen vindt de infiltratie relatief homogeen plaats. Er ontstaat zodoende een soort hydrologische buffer rondom het gebied waardoor de grondwaterstanden buiten het gebied van de geplande woningbouw en het bedrijventerrein niet verlaagd worden.
Door deze manier van omgaan met het hemelwater zullen er geen verdrogende effectenoptreden door de aanleg van de woonwijk en het bedrijventerrein

3. Beïnvloeding grondwaterstroming naar en van natuurgebieden
Bij de beschrijving van de huidige situatie van het grondwater in het plangebied en omgeving is uitgebreid aandacht besteed aan het geheel van infiltratie en kwelgebieden. Het gebied Valkenswaard-zuid is hierbij beschreven als een intermediair gebied.

Door het infiltreren van het hemelwater (zoals genoemd onder 2) zal het water wat valt in het plangebied voor woningbouw en het bedrijventerrein worden gebruikt voor de aanvulling van de lokale grondwaterstromen, in overeenstemming met de oude situatie. Incidenteel, met een herhalingstijd die lager ligt dan eens in de 10 jaar, zal het overschot aan hemelwater wat niet geïnfiltreerd kan worden, afgevoerd worden naar het oppervlaktewater.

Er zijn geen leemlagen aanwezig in het plangebied die doorbroken hoeven te worden ten behoeve van de ophoging van de woningbouw en het bedrijventerrein. Verder zal er door ophoging van het geplande woningen en bedrijventerrein ook geen verandering van de drainage nodig zijn om een afdoende ontwateringsdiepte te garanderen.

Geconcludeerd kan worden dat, bij aanleg van adequate infiltratievoorzieningen in het plangebied, er geen verandering in de kwel- en infiltratiestromen te verwachten zijn en er derhalve geen negatieve beïnvloeding van natuurgebieden in de omgeving wordt verwacht.

4. Beïnvloeding grondwaterkwaliteit

Neerslag die over verhard oppervlak afstroomt, neemt stoffen die uit het verhard oppervlak kunnen uitlogen of op het oppervlak zijn neergeslagen op. Zo kan de relatief schone neerslag verontreinigd worden. Doordat de neerslag wordt geïnfiltreerd, kunnen deze verontreinigingen vervolgens in de grond en in het grondwater terecht komen.

Er wordt vanuit gegaan dat bij de bouwplannen de leidraad van de watertoets wordt gevolgd. Hierin is onder meer opgenomen dat bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen dienen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Dit kan ondermeer worden bereikt door bij de realisatie van de woonwijk en het bedrijventerrein van een zorgvuldige materiaalkeuze uit te gaan (pakket duurzaam bouwen), geen uitlogende en uitspoelende materialen toe te passen en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Alleen door gemotoriseerd verkeer, materiaalgebruik door toekomstige bewoners, verkeerde lozingen en calamiteiten kan het afstromend regenwater verontreinigd raken. De kans hierop kan door goede voorlichting aan bewoners, duidelijke inrichting van het hemelwaterafvoersysteem en goed onderhoud van wegen en infiltratievoorzieningen sterk beperkt worden. In principe zal door de ontwikkeling van Valkenswaard-zuid geen verontreiniging van het grondwater plaatsvinden.

5. Grondwaterwinning

in de omgeving van het plangebied Valkenswaard-zuid vinden geen drinkwaterwinningen plaats. Ten zuidoosten van Dommelen is sprake van industriële grondwaterwinning door de bierbrouwerij Interbrew Dommelen. Dit bedrijf onttrekt jaarlijks gemiddeld rond de 500.000m^3 grondwater uit het 3de watervoerende pakket op een diepte tussen de 97 tot 125 m t.o.v. het maaiveld. De ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid heeft hierop geen invloed.

7.10.2 Oppervlaktewater

Beoordelingscriteria

Het oppervlaktewater van het plangebied kan worden onderverdeeld in waterstromen binnen het plangebied (afvoer schoon en vuil water), het regionale oppervlaktewaterstelsel en de waterkwaliteit. Aanleg van Valkenswaard-Zuid kan hierop van invloed zijn door wijzigingen in de afvoer van hemelwater en toename van de afvoer van water via de riolering. De beoordeling voor het milieuaspect oppervlaktewater spitst zich daarom toe op de volgende effecten:

1. Hemelwaterafvoer in het plangebied;
2. Afvoer vuilwater via riolering;
3. Beïnvloeding regionaal oppervlaktewaterstelsel;
4. Beïnvloeding oppervlaktewaterkwaliteit.

1. Hemelwaterafvoer in het plangebied

Hemelwater raakt licht verontreinigd als het in aanraking komt met verharde oppervlakten. De dakoppervlakten van woningen zijn echter zo minimaal verontreinigd, dat men bij het water afkomstig van daken doorgaans spreekt over schoon hemelwater. Datzelfde geldt voor wegen met luw verkeer, waar de verontreinigingsgraad van het afvoerende oppervlak dermate laag is dat het ingezamelde water eveneens schoon te noemen is (voorwaarden: geen chemische onkruidbestrijding, geen zout voor gladheidbestrijding, effectieve handhaving hondenpoepbeleid). Deze twee stromen vormen het zogenaamde "schoon hemelwater". Het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten waar intensief verkeer circuleert of waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, wordt als "vuil hemelwater" beschouwd en mag niet direct op oppervlaktewater worden geloosd.

Voor de afvoer van het hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het is daarom wenselijk het schone hemelwater binnen de grenzen van het plangebied te bergen en infiltreren in de bodem. Dat kan gebeuren door middel van centrale infiltratiezones, maar ook decentraal via greppels, terreinverlagingen etc.

Op basis van de handreiking afkoppelen en niet-aankoppelen verhard oppervlak van het waterschap dient bepaald te worden hoe het hemelwater van de verschillende oppervlakken behandeld moet worden. In het plan komt het erop neer dat in het plangebied het regenwater van de dakvlakken rechtstreeks zal afwateren op het oppervlakte water of aan te leggen wadi's/buffervijvers. Dit geldt ook voor het regenwater van de verharding van de openbare verblijfsgebieden. Het regenwater van de verharding (zowel particulier als gemeente-eigendom) waar intensieve verkeersbewegingen plaatsvinden, zal via een verbeterd gescheiden stelsel afwateren.

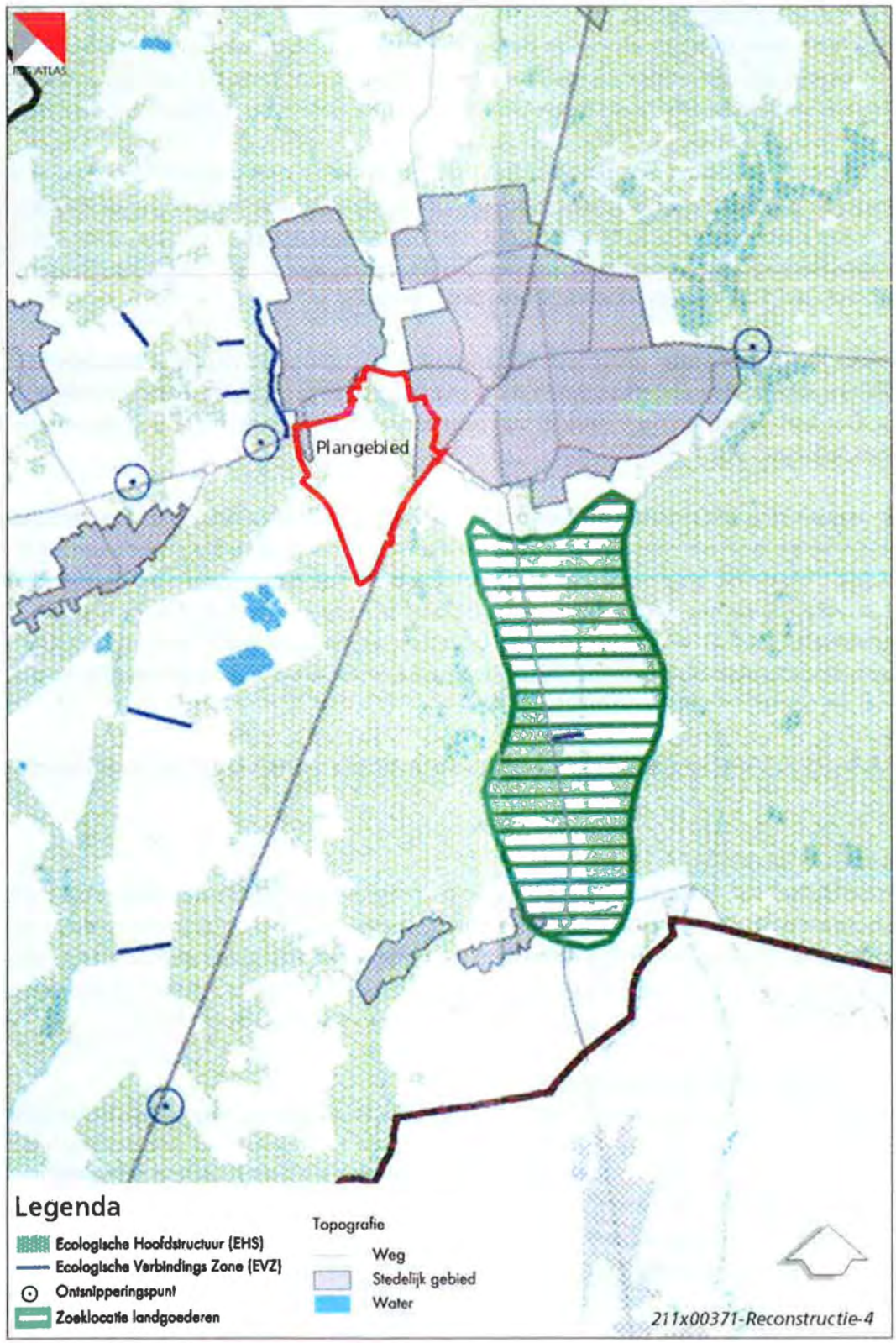
Als het hemelwater op bovenstaande manier wordt behandeld zijn de te verwachten milieueffecten nihil.

2. Afvoer vuilwater via de riolering

Het gemengde rioolstelsel van Valkenswaard telt twee externe overstorten in het plangebied (Bergstraat, Van Linschotenstraat). De overstort bij de Bergstraat wordt in de toekomst gesaneerd. De andere overstort is reeds voorzien van een BBB en maatregelen in de toekomst zullen ervoor gaan zorgen dat de vuillast nog verder wordt verminderd en de overstortfrequentie nog slechts eens in de twee jaar zal zijn. Dit betekent dat de milieueffecten vanuit de gemengde overstorten zeer klein is.

3. Beïnvloeding regionaal oppervlaktewaterstelsel

De waterhuishouding van het bedrijventerrein en de woningbouw wordt zodanig ingericht dat sprake is van een hydrologisch neutrale situatie. Hierbij moeten actuele richtlijnen van het waterschap ten aanzien van het handhaven van afvoer en realisatie van waterberging worden gevolgd. De afwatering van het nieuwe stedelijk gebied zal blijven geschieden via watergang DL-29, In het te realiseren natuurgebied zullen, in het kader van vernatting voor de natuur, verscheidene sloten en watergangen worden gedempt, maar de afwatering in natte situaties zal nagenoeg hetzelfde blijven. Het oostelijke deel van het plangebied watert onveranderd af via watergang DL-31. Dit betekent dat de waterstromen in het gehele plangebied nauwelijks veranderen, zodat het plan weinig invloed heeft op het functioneren van het regionale oppervlaktewaterstelsel.



Natuur, Boven Dommel

4. Beïnvloeding oppervlaktewaterkwaliteit
Neerslag die over verhard oppervlak afstroomt, neemt stoffen op die uit het verhard oppervlak kunnen uitlogen of op het oppervlak zijn neergeslagen. Op deze manier kan de relatief schone neerslag verontreinigd geraken. Doordat de neerslag deels vertraagd wordt afgevoerd op het regionale oppervlaktewatersysteem, wordt de regionale oppervlaktewaterkwaliteit beïnvloed.

Bij de realisatie van de wijken en inrichting van het openbaar gebied worden geen uitlogende en uitspoelende materialen toegepast. Alleen door gemotoriseerd verkeer, materiaalgebruik door toekomstige bewoners, verkeerde lozingen en calamiteiten kan het afstromend regenwater verontreinigd raken. De kans hierop kan door goede voorlichting aan bewoners, duidelijke inrichting van het hemelwaterafvoersysteem en goed onderhoud van wegen en infiltratievoorzieningen sterk worden beperkt. In principe zal door ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid geen verontreiniging van het oppervlaktewater plaats.

7.10.3 Waterhuishouding concreet voor valkenswaard-Zuid

De waterhuishouding voor valkenswaard-Zuid wordt verdeeld in drie aspecten:
1. waterhuuishouding bestaande waterlopen;
2. hoogte grondwaterstand bij geprojecteerde bebouwing;
3. afvoer regenwater en afvalwater.

ad.1. - waterhuuishouding bestaande waterlopen
In Valkenswaard-Zuid zal de afwatering van de bestaande percelen plaatsvinden via de bestaande waterlopen in beheer bij de gemeente of het waterschap. In overleg met het waterschap kunnen eventueel bestaande waterlopen worden opgeheven of zal elders in het plangegevied een afvoer voor de afwatering van de percelen worden geprojecteerd c.q. aangelegd.

ad.2. - hoogte grondwaterstand bij geprojecteerde bebouwing:
De hoogte tussen het bouwpeilvan het begane grondniveau van de geprojecteerde bebouwing en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied moet 60-80 cm (80 centimeter bij kruipruimtes) bedragen, om grondwaterlast in het woongebied te voorkomen.

ad.3. - afvoer regenwater en afvalwater.
In het plangebied zal het regenwater (van de bebouwing en bestrating) en het afvalwater gescheiden aangeboden moeten worden. Het afvalwater zal geloosd worden in het gemeentelijk vuilwaterrioleringsstelsel.

Het regenwater van de dakvlakken mag en zal rechtstreeks afwateren op het oppervlaktewater c.q. aan te leggen wadi's/buffervijvers. Het regenwater van de verhardingen van de openbare verblijfsgebieden mag en zal ook rechtstreeks afgevioerd worden c.q. gefilterd worden in de bodem.

Het regenwater van de verharding (zowel particulier als gemeente-eigendom) waar intensieve verkeersbewegingen plaatsvinden zal via een verbeterd gescheiden stelsel worden afgevoerd of bij voorkeur via infiltratie (eventueel met een kwaliteitsvoorziening) plaatsvinden.
Na het vaststellen van het GRP (Gemeentelijk Rioleriongs Plan) en de rapportage Afkoppeling Verhard Oppervlak, zal de gemeente een beleid gaan vaststellen, waarin staat aangegeven op welke wijze binnen de gemeente regenwater mag worden aangeboden. Hierbij zijn twee scenario's mogelijk:

1. de gemeente legt de verantwoordelijkheid neer bij de bouwer/opdrachtgever van het perceel en geeft als voorwaarde aan dat het regenwater op eigen terrein gebufferd moet worden;
2. de gemeente neemt zelf initiatief en neem een regierol in voor het afkoppelen van het regenwater van het verhard oppervlak.

Bij keuze 2 zal de gemeente fysiek ruimte binnen het plangebied creeren (zoals thans voorgestaan bij de planontwikkeling in Valkenswaard-zuid).

7.11 Flora en Fauna

Het gebied ligt op de overgang tussen diverse landschapstypen. De invulling van het plangebied kan worden gezien als een belangrijk puzzelstuk waarmee vorm kan worden gegeven aan meerdere landschapsstructuren. De Dommel, de Keersop en de Tongelreep zijn structurerend in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast fungeren ze als belangrijkste ecologische structuren. Het plangebied ligt op de overgang tussen de oude dekzandruggen, waarop Dommelen en Valkenswaard zijn ontwikkeld, en de voormalige woeste gronden (jonge heideontginningen).

Natuur en groen[46]

De geschiedenis van het gebied is bijzonder interessant. In 1850 is een duidelijk onderscheid te zien tussen de linker- en rechteroever van de Dommel. De rechteroever was overduidelijk in gebruik als graslandgebied. Er lagen hier ontzettend veel kleine onregelmatige percelen met een beplanting aan de perceelranden. De ligging van de verschillende perceelranden had ongetwijfeld te maken met klein lokale verschillen in bodemhoogte en samenstelling, ontstaan door het regelmatig buiten haar oevers treden van de Dommel. De linkeroever daarentegen werd nog nauwelijks gebruikt als cultuurgrond. Het was waarschijnlijk een nat en moerassig gebied.

Rond 1900 is duidelijk het ondertussen aangelegde bevloeiingssyteem te herkennen in met name het noordelijk deel van de linker oever. Dit is herkenbaar door de aanwezigheid van allerlei kleine parallelle waterlopen, waardoor water van de Dommel door het gebied werd geleid. Door een ingenieus stelsel van stuwen kon dit water gebruikt worden om het gebied te bevloeien. Door middel van deze techniek kon vervolgens een hoge opbrengst aan hooi gerealiseerd worden. In het zuidelijk deel is naast een bevloeiingsstelsel ook een gebied aangegeven als moerasgebied, het Broek. De rechteroever van de Dommel bevatte rond 1900 nog steeds heel kleinschalige percelen kende met een dichte beplanting van de perceelsranden. Duidelijk is in dit gebied een scheiding tussen een deel met voornamelijk grasland, dicht tegen de beek aan en een deel, iets verder van de beek, dat voornamelijk in gebruik was als akkerland.

In de net na de Tweede Wereldoorlog werden de meest natte gronden, het Broek, ontgonnen en in gebruik genomen werd door de landbouw. De rechteroever van de beek was nog nauwelijks aan verandering onderhevig.
Nu valt op dat het gebied in de tussenliggende periode een enorme schaalvergroting heeft meegemaakt. Veel van de beplanting is verdwenen en ook de Dommel is ten opzichte van 1900 een aantal van zijn meanders kwijt geraakt. Het gevolg is dat beide zijden van de Dommel veel meer op elkaar zijn gaan lijken.

[46] Dommeldal en Het Broek, inrichtingsvisie ter hoogte van Valkenswaard, Waterschap De Dommel/Grontmij, december 2005 (conceptversie)

Het bestaande landschap
Het projectgebied maakt deel uit van het dal van de Dommel. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Dommelseweg en aan de zuidzijde door de Luikerweg. Op dit moment bestaat het landschap uit een aaneenschakeling van verschillende types agrarisch grondgebruik. Er ligt her en der een boomkwekerijtje of een boomgaard en verder vooral veel graslanden en akkers. Tenslotte liggen in het gebied nog enkele kleine bosjes. Kortom op dit moment onderscheid het landschap zich niet als een gebied met een bijzondere kwaliteit.

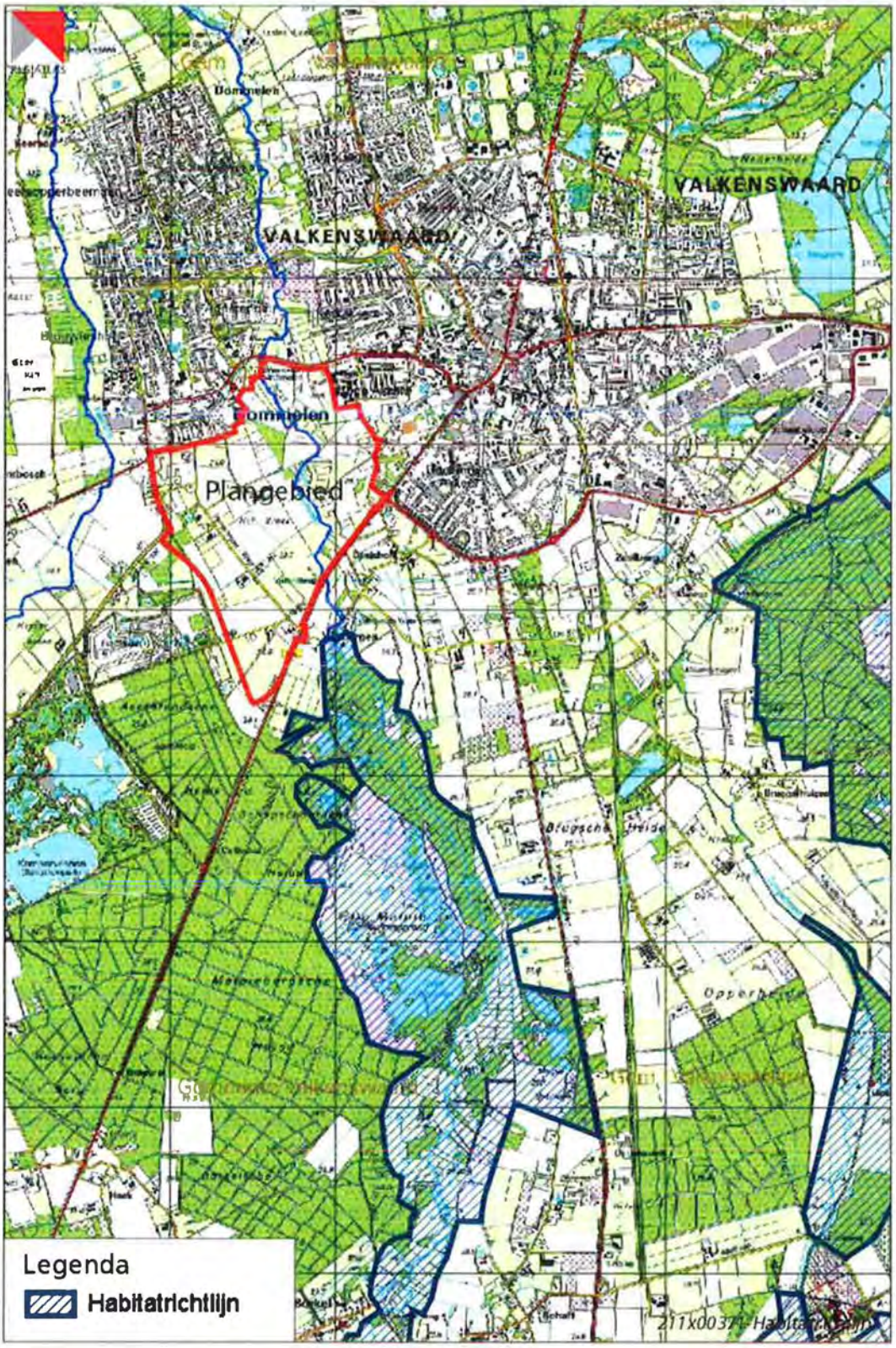
Recreatie
In de omgeving van het ontwikkelingsgebied zijn allerlei recreatieve kwaliteiten aanwezig: de cultuurhistorische centra van Valkenswaard en Dommelen; bungalowpark De Kempervennen; het Eurocircuit; de bos- en natuurgebieden (o.a. Malpie) ten zuiden van het plangebied. Daarnaast liggen er diverse fiets- en wandelroutes in en rond het plangebied. Helaas is er nauwelijks interactie tussen deze elementen en structuren in het gebied: de Kempervennen is een redelijk in zichzelf gekeerd object; de recreatieve uitloop vanuit de centra naar het aantrekkelijk buitengebied is beperkt; natuurgebieden als de Malpie worden druk bezocht door o.a. skaters, wandelaars, kanoërs en fietsers waardoor de ecologische waarden onder druk staan; het Eurocircuit heeft voor de directe omgeving geen toegevoegde waarde.

De opgave is om de verschillende objecten met elkaar te verbinden waardoor een recreatieve meerwaarde in het gebied ontstaat. Aangezien het ontwikkelingsgebied centraal ligt tussen deze elementen zijn hiervoor allerlei mogelijkheden. Een goed netwerk van fiets- en wandelroutes in het gebied kan bijvoorbeeld de recreatieve elementen aan elkaar rijgen. Daarnaast kan een aantrekkelijke inrichting van het ontwikkelingsgebied de recreatieve druk op de Malpie verlichten.

In het ontwikkelingsgebied zelf wordt ingezet op voornamelijk extensieve recreatie. Het gebied wordt met name interessant als verbinding tussen de verschillende elementen in de omgeving. In het gebied zal derhalve een fijnmazig netwerk van langzaam verkeersroutes (wandelen; fietsen) worden aangelegd, dit netwerk heeft allerlei verbindingen met de omgeving.

Ecologie[47]
Conform de "Streefbeelden voor beken en kreken in Noord-Brabant" kan de Dommel in het plangebied gekarakteriseerd worden als een "langzaam stromende middenloop". Hierdoor komen naast stroomminnende soorten ook vissoorten voor van stilstaand water. Het streefbeeld voor de Dommel is een meanderende beek in een halfopen tot gesloten landschap begeleid door 10 tot 50% opgaande beplanting. In de huidige situatie heeft de Dommel tussen de Dommelseweg en de Luikerweg (N69) al een meanderende loop. Vanwege de aanwezige watermolens ontbreekt het echter aan de bijbehorende dynamiek in dit deel van de Dommel. Daarnaast wordt optrek van vis door de twee watermolens belemmerd. De aangrenzende gronden kennen in de huidige situatie nog een regulier agrarisch gebruik. Deze gronden zijn in de EHS opgenomen als Reservaats- en Beheersgebied. De bestaande bosjes hebben in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de status van Bestaand bos- en natuurgebied. De aan de Dommel grenzende gronden zijn in de GHS begrensd als Natuurparel, Leefgebied kwetsbare soorten en Struweelvogelgebied.

[47] Dommeldal en Het Broek, inrichtingsvisie ter hoogte van Valkenswaard, Waterschap De Dommel/Grontmij, december 2005 (conceptversie)



Habitatrichtlijn

In de huidige situatie kent het plangebied grotendeels een regulier agrarisch gebruik. Het gebied bestaat voornamelijk uit wei- en hooiland en (mais) akkers. Lokaal zijn broekbosjes en geïsoleerde Dommel meanders aanwezig waar zich (grond)waterafhankelijke vegetaties bevinden. De actuele natuurwaarden van het plangebied zijn beperkt. Het gehele beekdal is voedselrijk, gradiënten van voedselrijk naar voedselarm zijn nauwelijks meer aanwezig. Lokaal zijn nog schrale omstandigheden aanwezig in bermen. Andere interessante situatie ontstaan in sloten waar kwelwater uittreed. Enkele minder algemene plantensoorten die in het plangebied voorkomen zijn Koningsvaren, Brede wespenorchis, Lelietjes-van-dalen, Wilde bertram, Viltganzerik, Klimop-waterranonkel, Duizendknoopfonteinkruid en IJle zegge en Bosbies.

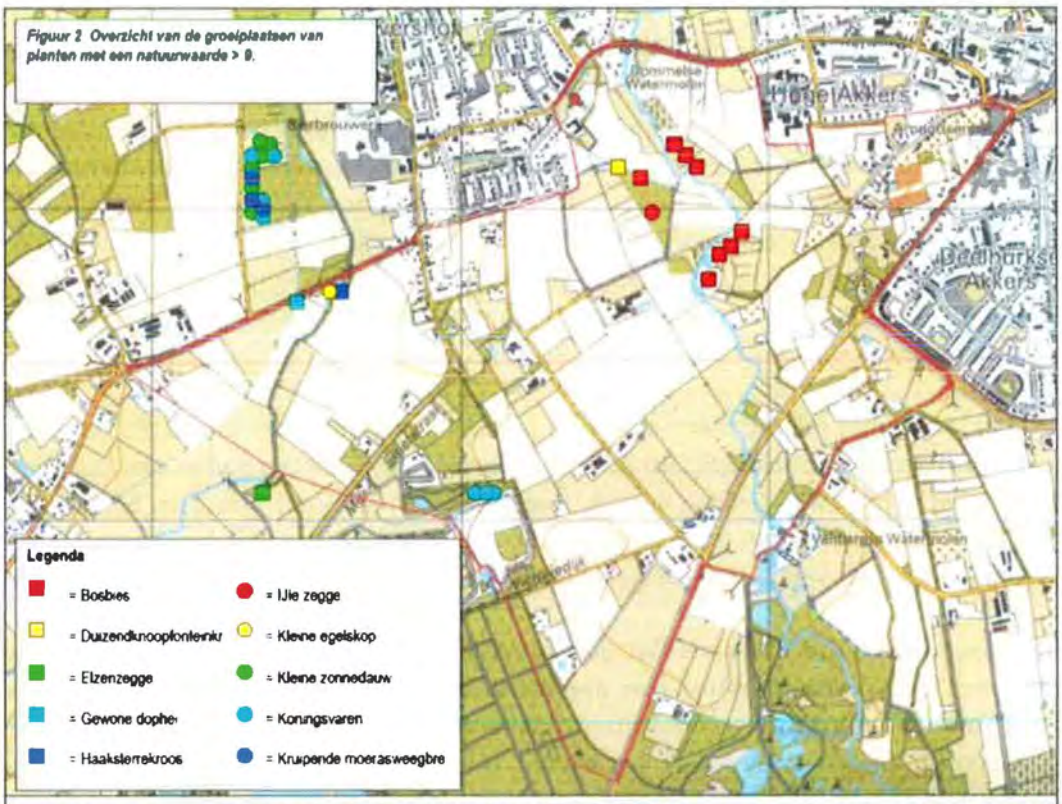
Voor broedvogels is het gebied met name voor struweelvogels van betekenis. Zo broeden er Geelgors, Grasmus, Roodborsttapuit en Patrijs. In de bossen binnen en in de omgeving van het plangebied broeden onder meer Wielewaal, Groene specht, Koekoek, Boomkruiper, Bosuil en Spotvogel. De Dommel zelf is het foerageergebied van de IJsvogel. De Bosrietzanger is de enige broedvogel in het gebied die kenmerkend is voor iets vochtigere omstandigheden.

Voor grondgebonden zoogdieren is het gebied niet van bijzondere betekenis. Naar verwachting komen een groot aantal algemene tot zeer algemene soorten in het gebied voor. Hierbij valt te denken aan Haas, Konijn, ware muizen, spitsmuizen, kleine marterachtigen, Vos en Ree. Het voorkomen van de meeste soorten beperkt zich tot de bosschages, houtwallen, bermen en de hieraan grenzende delen van akkers en weilanden. Door de aanwezigheid van de Dommel en doordat het plangebied lokaal een relatief kleinschalig en besloten karakter heeft, is het voor diverse soorten vleermuizen een geschikt foerageergebied. Soorten die het gebied waarschijnlijk als zodanig gebruiken zijn Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger. Langs de Venbergseweg, westelijk van het plangebied, zijn waarnemingen van baard- en dwergvleermuizen, Franjestaart, Laatvlieger en Rosse vleermuis. De baard- en dwergvleermuizen zijn niet verder gedetermineerd waardoor onduidelijk is om welke soorten het gaat.

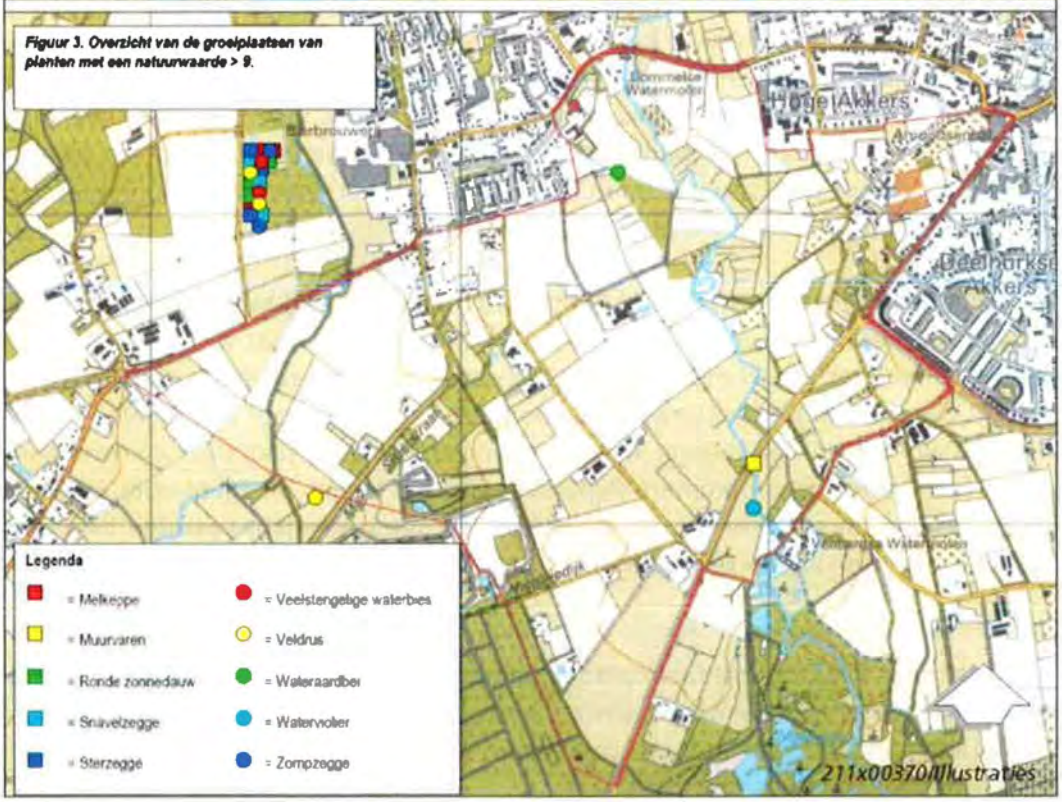
Voor amfibieën is het plangebied in de huidige situatie van weinig betekenis omdat geschikte voortplantingswateren nauwelijks voorkomen. In de geïsoleerde meander in het westelijk deel van het plangebied is alleen het voorkomen van de Middelste groene kikker bekend. De rijke beschaduwing maakt dat dit water zeker niet optimaal is als voortplantingswater voor amfibieën.
Verwacht mag worden dan de overige algemene soorten (Gewone pad, Bruine kikker en Kleine watersalamander) hier eveneens voorkomen. Reptielen zijn niet in het plangebied te verwachten en voor dagvlinders, libellen en sprinkhanen heeft het gebied geen noemenswaardige betekenis. Alleen de meest algemene soorten zijn te verwachten.

Streefbeeld
Het streefbeeld voor het Dommeldal in plangebied het Broek bestaat uit een voor vis optrekbare meanderende beek in een halfopen tot gesloten landschap dat bestaat uit een afwisseling van moeras, bloemrijke graslanden, struweel, bos en open water.

Doelsoorten
Voor de herinrichting van de Dommel en de aangrenzende gronden zijn doelsoorten geformuleerd. Deze zijn in bijlage 1 in een tabel opgenomen waarin tevens wordt aangegeven in welk ecotoop de doelsoort kan voorkomen binnen het plangebied of de directe omgeving.
Uit de beschreven doelsoorten en ecotopen kunnen we de volgende natuurdoeltypen formuleren voor het plangebied (analoog aan de systematiek van de Provincie Noord-Brabant):



Figuur 2. Overzicht van de groeiplaatsen van planten met een natuurwaarde > 9.



Figuur 3. Overzicht van de groeiplaatsen van planten met een natuurwaarde > 9.

Natuurinventarisatie Flora

- Natuurlijke laaglandbeek, differentiatie langzaam stromende middenloop;
- Soortenrijk water;
- Natte ruigte;
- Moeras;
- Wilgenbroekbos;
- Elzenbroekbos;
- Berken/eikenbos (vochtig);
- Riet- en grote zeggenmoeras;
- Bloemrijk grasland (vochtig en droog);
- Braam- en doornstruweel.

Flora en fauna toets
Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn de effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op een andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden aangevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden geldt in dit kader een onderzoeksplicht.

Natuurtoets structuurplan Valkenswaard-Zuid[48]
In het vastgestelde structuurplan is de gebiedsvisie nader geconcretiseerd tot een uitgewerkt plan. Voor de locatie van het nieuwe bedrijventerrein en de uitbreidingslocatie voor wonen is een natuurtoets uitgevoerd.

Het onderzoek toont aan dat door de aanleg van het bedrijventerrein en de uitbreidingslocatie wonen, het leefgebied (biotoop) voor een aantal soorten verloren kan gaan. Uit de inventarisatie van het IVN blijkt dat weinig bijzondere broedvogels voorkomen. Als de inrichtingswerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, zijn deze voor wat betreft de vogels niet strijdig met de Flora- en Faunawet. Voor de in het gebied voorkomende broedvogels is er nabije omgeving nog voldoende leefgebied aanwezig.

Voor wat betreft de voorkomende vleermuizen is behoud van de laanbeplantingen in het gebied van belang. Deze moeten als zodanig herkenbaar blijven en gevrijwaard blijven van de bebouwing en de planting van het bedrijventerrein en de uitbreidingslocatie wonen.

De geplande bebouwing dient daarnaast voldoende nestgelegenheid te bieden voor de diverse soorten vleermuizen. De vleermuizen in het plangebied ondervinden geen negatieve gevolgen van de huidige straatverlichting langs o.a. de Venbergseweg. Aanbevolen wordt de verlichting langs de lijnvormige beplantingen niet te intensiveren en beperkt te houden tot de huidige verkeersintensiteit. Eventueel kan als aanvullende maatregel een dimstand na bijv. 11 uur 's avonds worden doorgevoerd.
Als aan de bovenstaande randvoorwaarden niet kan worden voldaan, zal een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet moeten worden aangevraagd. Als de plannen zo worden opgezet dat het leefgebied voor de vleermuizen niet verslechtert, hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

[48] Natuurtoets Structuurplan Valkenswaard-Zuid, DLV Groen en Ruimte bv, 16-02-2006

Effectbeschrijving beschermde flora en fauna in Valkenswaard-Zuidwest
Ten behoeve van de ontwikkelingen in Valkenswaard-Zuid (woningbouw, bedrijventerrein, natuurontwikkeling en aanleg lage heideweg) is tevens een effectbeschrijving beschermde flora en fauna – opgesteld. Deze rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. De effectbeschrijving is gebaseerd op de resultaten van diverse natuuronderzoeken die in het plangebied (en ruimere studiegebied Valkenswaard-Zuidwest) hebben plaatsgevonden.
Uit de deze effectenstudie vloeit voort dat in het kader van (onder meer) het bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid voor 17 soorten binnen het studiegebied een ontheffing ex artikel 75 van de flora en Faunawet dient te worden aangevraagd. De ontheffingsaanvraag dient vergezeld te gaan van een projectplan. Hierin dienen concrete mitigerende en compenserende maatregelen uitgewerkt te worden om de negatieve effecten op soorten te minimaliseren.

Habitatrichtlijngebied Groote Heide-De Plateaux
De gunstige staat van instandhouding van de soorten en habitats in het Habitatrichtlijngebied Groote Heide-De Plateaux zal niet worden aangetast en als gevolg van de geluidsoverlast of de uitstoot van schadelijke stoffen door het bedrijventerrein en de uibreidingslocatie wonen. De ontsluiting van de uitbreidingslocatie wonen en bedrijventerrein zal voornamelijk via de nieuw aan te leggen Lage Heideweg plaatsvinden. Voor de aanleg van de weg wordt een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd.

Natuuronderzoeken
In het voorjaar en zomer van 2005 is Valkenswaard – Zuid op broedvogels geïnventariseerd. Deze inventarisatie is uitgevoerd door leden van de Vogelwerkgroep IVN-Valkenswaard op verzoek van de gemeente Gemeente Valkenswaard. In het gebied zijn 43 soorten broedvogels aangetroffen verdeeld over 328 territoria. Hieronder bevinden zich 3 Rode Lijst soorten, n.l.:

1. Groene Specht (1)
2. Roodborsttapuit (4)
3. Geelgors (1) en 1 in de rand net buiten het gebied.

Er zijn 7 soorten niet broedvogels aangetroffen tijdens het foerageren in het gebied. Voor de kartering van Valkenswaard – Zuid is de BMP-A methode gebruikt. Dit is een uitgebreide territoriumkartering (van SOVON) van alle broedvogels.
Daarnaast komt er een aantal vleermuizensoorten voor:

- baardvleermuis;
- dwergvleermuis;
- franjestaart;
- laatvlieger;
- rosse vleermuis.

Deze soorten zijn met name geconstateerd langs de laanbeplanting van de Venbergseweg, waarbij het ging om tientallen exemplaren.

Aanvullende natuuronderzoeken
In augustus 2006 heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar beschermde plant- en diersoorten in het studiegebied Valkenswaard-zuidwest[49], waarvan het plangebied Valkenswaard-Zuid deel van uit-

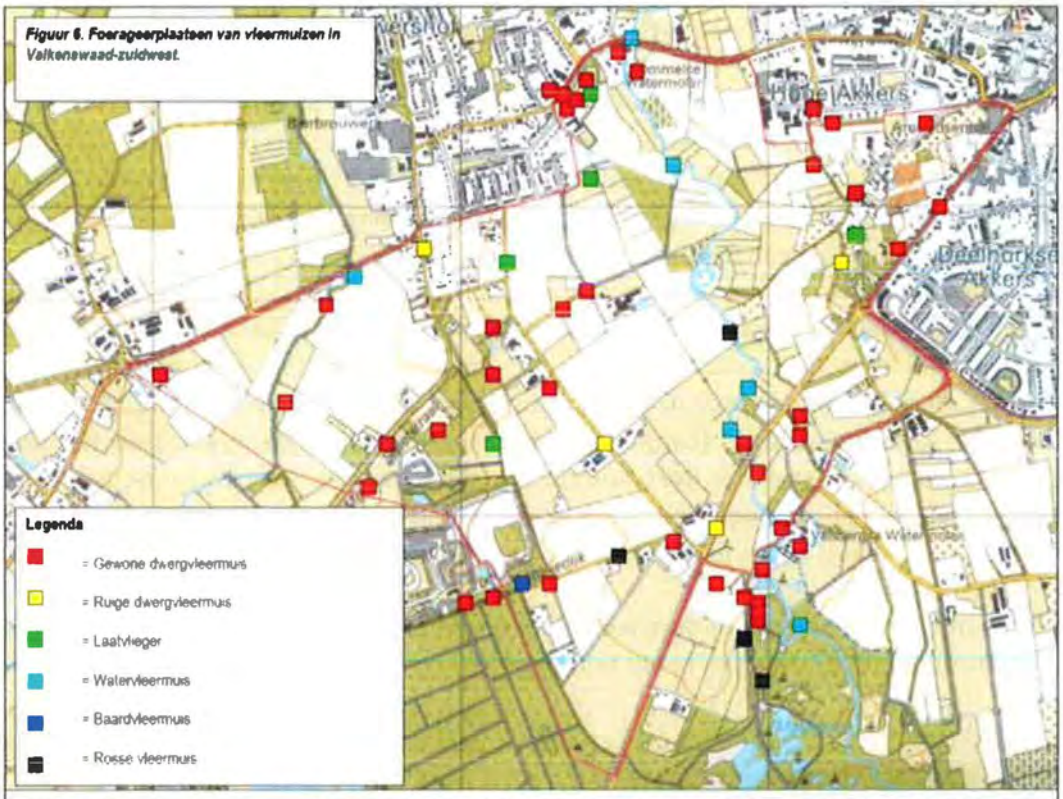
[49] Onderzoek uitgevoerd door bureau Adviesbureau Mertens te Wageningen, augustus 2006

maakt. Bij het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van literatuuronderzoek, databestanden alsmede veldinventarisaties. De veldinventarisaties richtte zich op flora en vegetatie, zoogdieren (inclusief vleermuizen), broedvogels amfibieën, reptielen, dagvlinders, libellen en bijzondere soorten. Van de onderzochte soortgroepen zijn onder alle soortgroepen beschermde en/of bedreigde soorten aangetroffen, met uitzondering van de bijzondere beschermde soorten. Op basis van dit onderzoek is een goed beeld ontstaan van de aanwezige beschermde en/of bedreigde soorten in Valkenswaard-Zuid In de eindconclusie van het onderzoek is de aanbeveling gedaan een aanvullend onderzoek te verrichten naar de ingekorven vleermuis in het studiegebied.

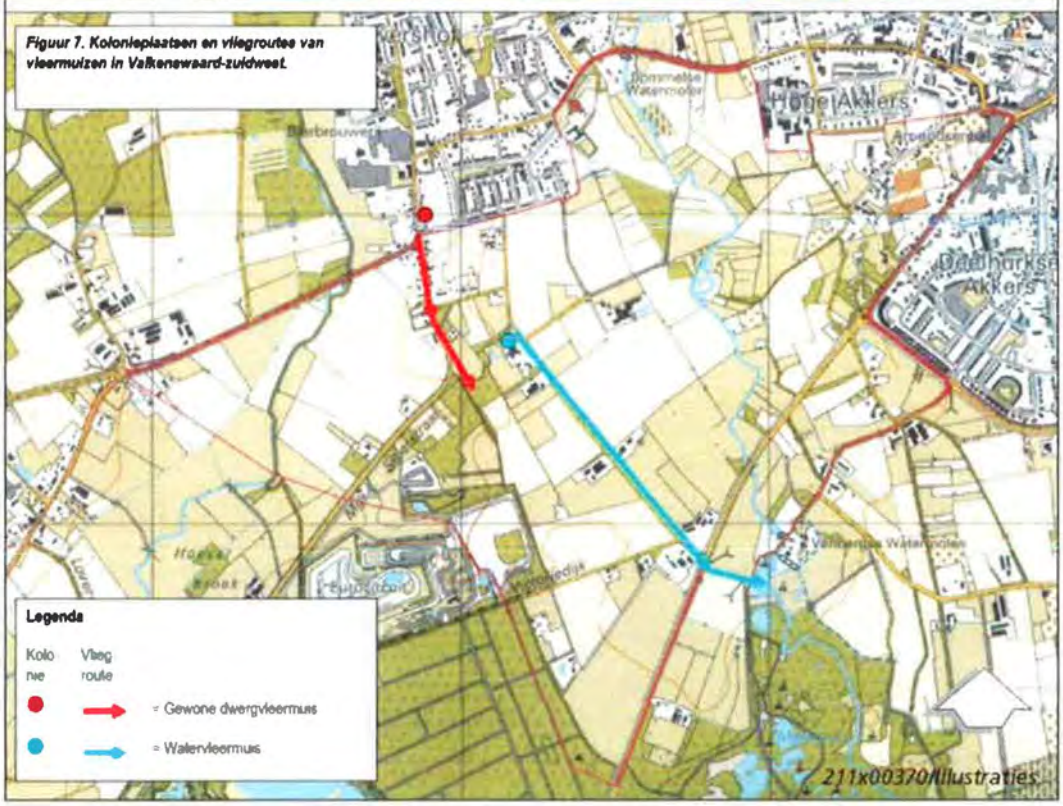
In oktober 2006 heeft het aanvullend onderzoek[50] plaatsgevonden naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied Valkenswaard-Zuid. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de ingekorven vleermuis en grootoorvleermuis leven in het plangebied Valkenswaard-Zuid. De ingekorven vleermuis heeft een kolonie in Postel (België) en de waargenomen ingekorven vleermuis heeft naar alle waarschijnlijkheid een relatie met deze kolonie. De gewone vleermuis en ruige dwergvleermuis hebben paarplaatsen in het studiegebied Valkenswaard-zuidwest. Tevens heeft het onderzoek een verblijfplaats van een kerkuil aangetoond in de kerk van Dommelen.

De gegevens uit de uitgevoerde onderzoek zijn gebruikt om de effectbeschrijving beschermde flora en fauna in Valkenswaard-zuidwest in beeld te brengen.

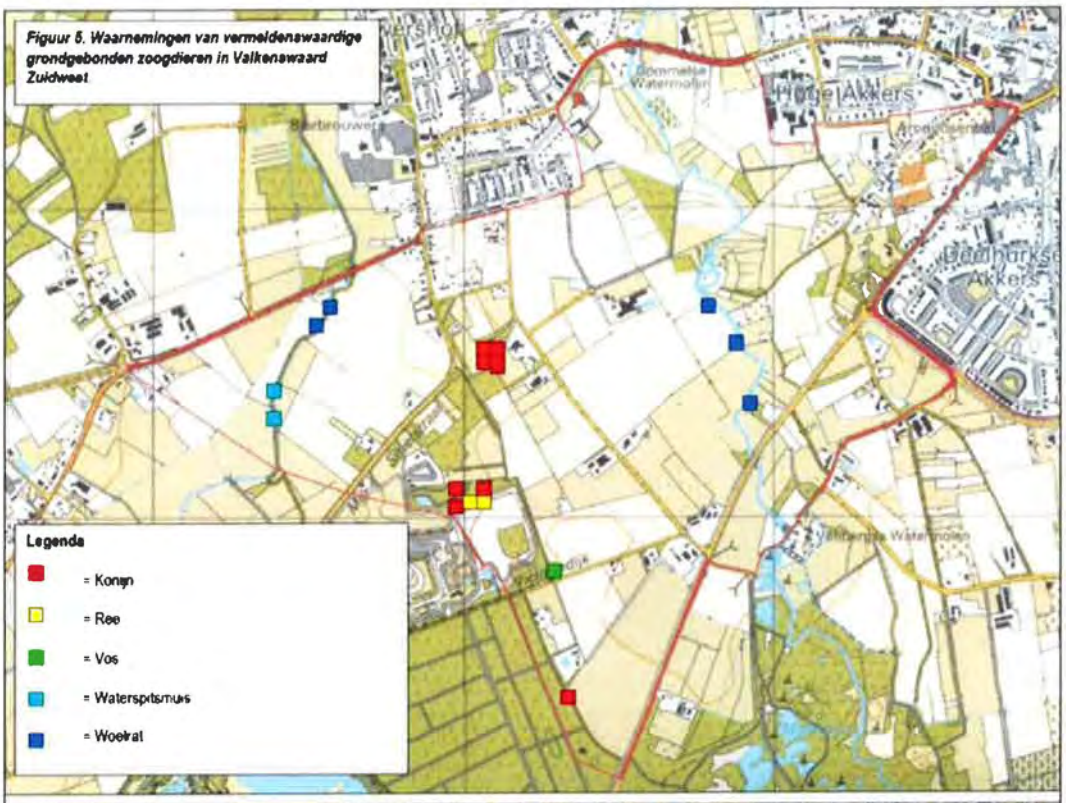
[50] Onderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Mertens te Wageningen, oktober 2006.



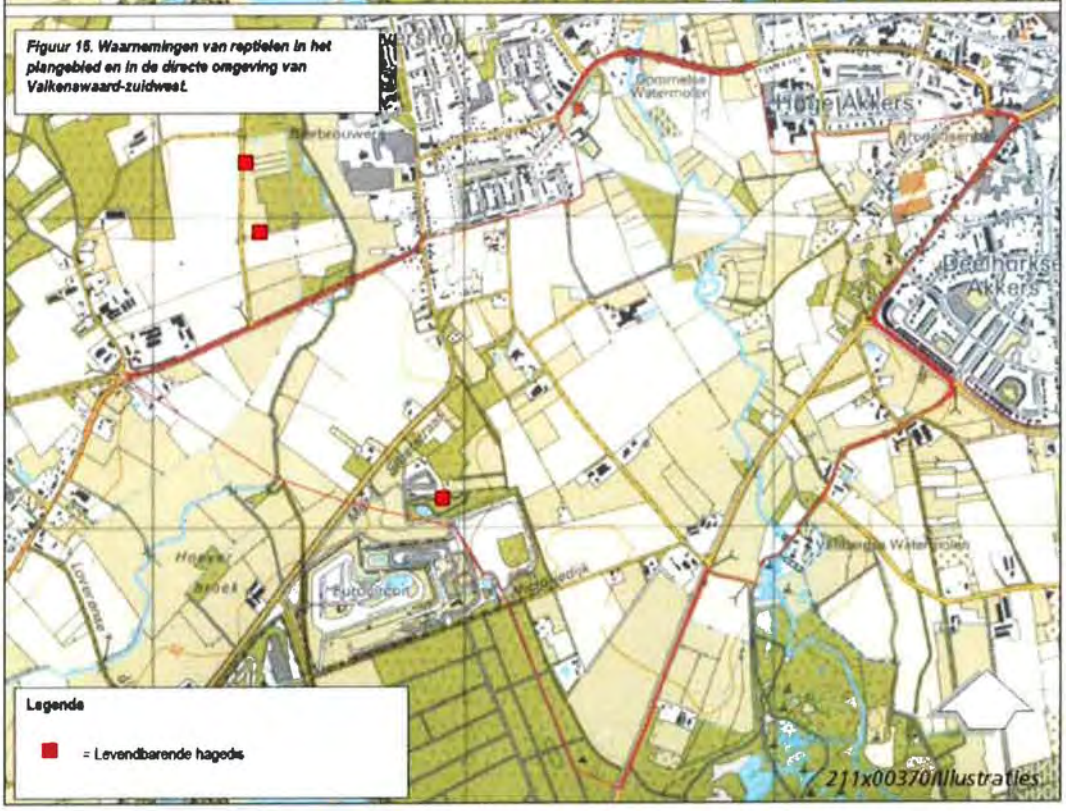
Figuur 6. Foerageerplaatsen van vleermuizen in Valkenswaard-zuidwest.



Figuur 7. Koloniepiaatsen en vliegroutes van vleermuizen in Valkenswaard-zuidwest.

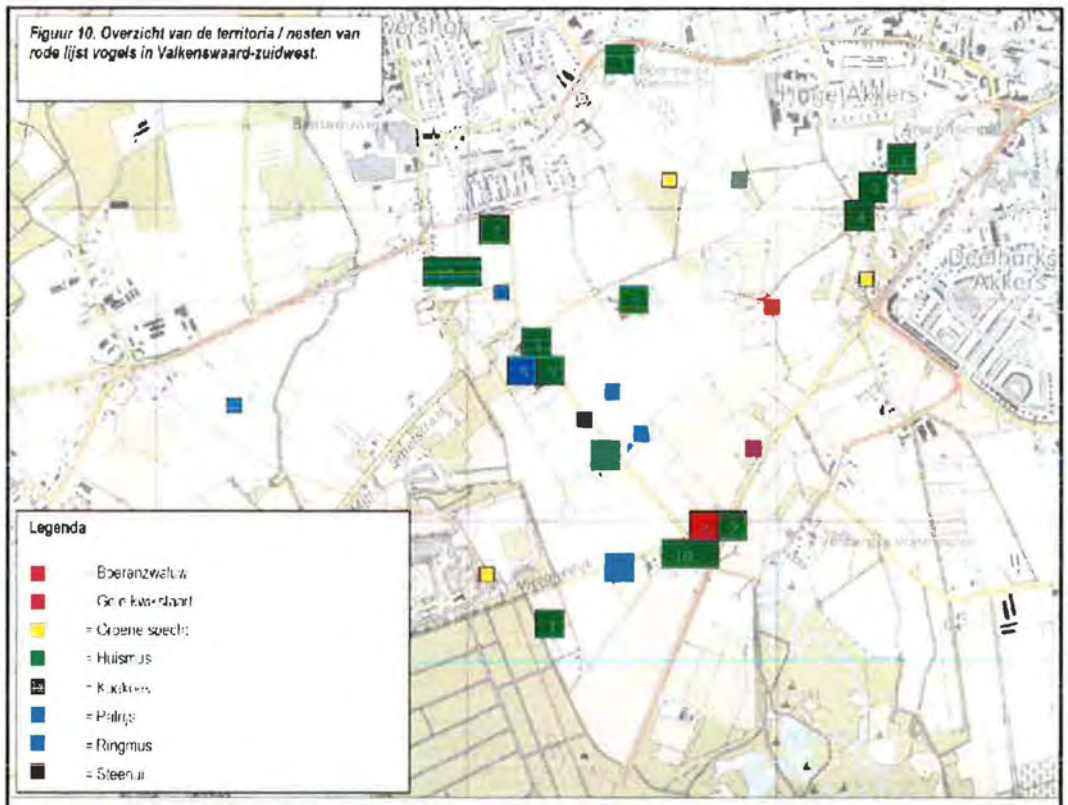


Figuur 5. Waarnemingen van vermeldenswaardige grondgebonden zoogdieren in Valkenswaard Zuidwest

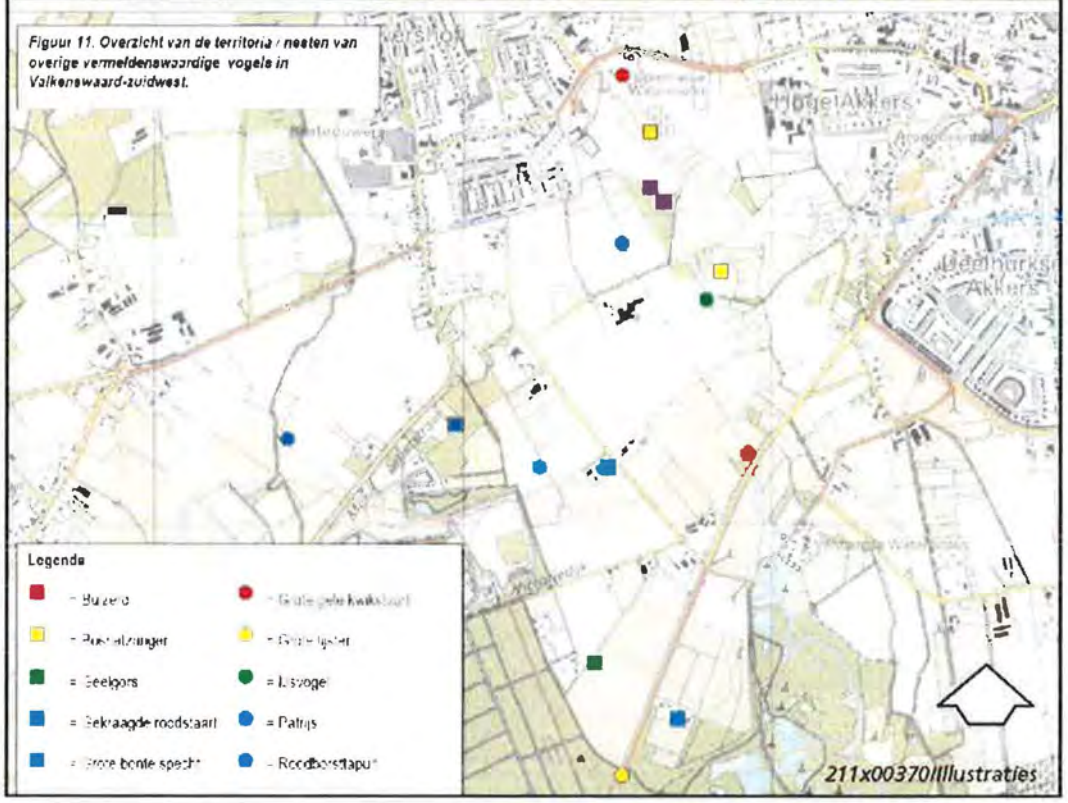


Figuur 15. Waarnemingen van reptielen in het plangebied en in de directe omgeving van Valkenswaard-zuidwest.

Natuurinventarisatie Fauna Grondgebonden zoogdieren en reptielen



Figuur 10. Overzicht van de territoria / nesten van rode lijst vogels in Valkenswaard-zuidwest.



Figuur 11. Overzicht van de territoria / nesten van overige vermeldenswaardige vogels in Valkenswaard-zuidwest.

Natuurinventarisatie Fauna Vogels

7.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Concreet gaat het om:
Transport en externe veiligheid
- andere risico-opleverende transportroutes/wegverkeer over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;

Bedrijven en externe veiligheid
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven;
- vuurwerk

Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid. In het NMP4 (Nationaal miliebeleidsplan) uit 2001 is aanscherping van de risiconormering aangekondigd voor zowel bedrijven als transport. Voor bedrijven is inmiddels het Besluit externe veiligheid inrichtingen vastgesteld, en in werking getreden. De aanscherping van de normering voor transport is in voorbereiding.

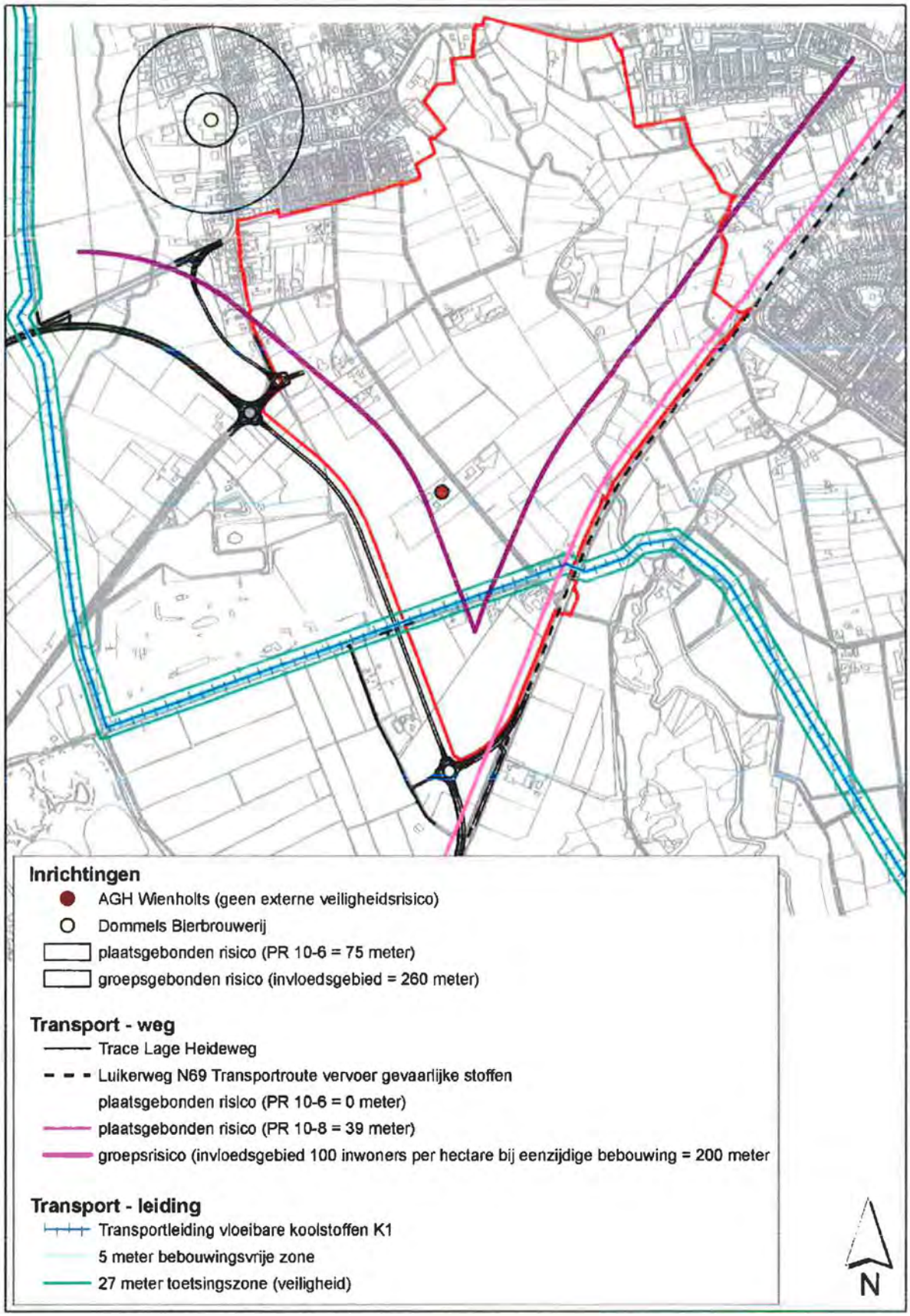
1. Transport en externe veiligheid

Transportvervoer gevaarlijke stoffen
Voor wat betreft transport (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Met deze circulaire maken de ministers van Verkeer en Waterstaat (V en W) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (*RNVGS, Staatscourant 4 augustus 2004, nr. 147*) [51] wordt de risicobenadering uitgewerkt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en heeft betrekking op de bescherming van personen die in de omgeving van infrastructuur verblijven. De RNVGS kan worden gezien als een voorbode van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico
De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt in de RNVGS overeenkomstig het BEVI gesteld op 10^{-6} per jaar.

[51] RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.


Inrichtingen
AGH Wienholts (geen externe veiligheidsrisico)
Dommels Bierbrouwerij
plaatsgebonden risico (PR 10-6 = 75 meter)
groepsgebonden risico (invloedsgebied = 260 meter)
Transport - weg
Trace Lage Heideweg
Luikerweg N69 Transportroute vervoer gevaarlijke stoffen
plaatsgebonden risico (PR 10-6 = 0 meter)
plaatsgebonden risico (PR 10-8 = 39 meter)
groepsrisico (invloedsgebied 100 inwoners per hectare bij eenzijdige bebouwing = 200 meter
Transport - leiding
Transportleiding vloeibare koolstoffen K1
5 meter bebouwingsvrije zone
27 meter toetsingszone (veiligheid)
N

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt overeenkomstig het BEVI een oriënterende waarde per km route of tracé. Deze wijkt alleen qua waarde af van het BEVI. De toetsingswaarde voor het groepsrisico voor transport is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de tienduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met honderd doden met een kans van één op de miljoen per jaar enz., waarbij ook de tussenliggende aantallen slachtoffers moeten worden getoetst.
Evenals het BEVI wordt in het RNVGS gesteld dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd.
Afwijkend van het BEVI geldt volgens de RNVGS dat voor het groepsrisico het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening is vastgesteld op 200 meter. Met andere woorden de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan ongeacht de ligging van de contouren van het plaatsgebonden risico.

Transportroutes vervoer in Valkenswaard-Zuid

Op basis van de risicoatlassen voor wegen en vaarroutes alsmede de beschikbare gemeentelijke informatie is vastgesteld dat er géén sprake is van wegen en vaarroutes die invloed hebben op de externe veiligheid van het beoogde plan Valkenswaard-Zuid op basis waarvan de ligging van de PR 10^{-6} en 10^{-8} contour bepaald dient te worden alsmede de effecten op het groepsrisico in beeld gebracht moeten worden.

Over de huidige N69 worden licht ontvlambare vloeistoffen (LF2) vervoerd. Dit transport levert geen PR10^{-6} op. Het groepsrisico wordt benoemd als maximale bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied van de weg. In de huidige situatie mag, zonder dat de oriënterende waarde van het GR wordt overschreven, sprake zijn van de volgende bevolkingsdichtheden:

- *Bij eenzijdige bebouwing; 100 inwoners per hectare.*
- *Bij tweezijdige bebouwing; 50 inwoners per hectare.*

In de huidige situatie vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over spoor of water.

Buisleidingen[52]

De risicobenadering voor het vervoer van brandbare vloeistoffen en aardgas door buisleidingen is volgens de RNVGS uitgewerkt in de door de minister van VROM vastgestelde circulaires voor het transport van aardgas onder hoge druk en voor het transport van brandbare vloeistoffen. Het gaat hierbij om de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' van 26 november 1984 en de circulaire 'Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie' van 24 april 1991. Deze circulaires blijven van toepassing. Hetzelfde geldt voor de veiligheidsafstanden die zijn opgenomen in deel E van het Structuurschema Buisleidingen 8. Bij het vervoer van deze gevaarlijke stoffen door buisleidingen is de systematiek voor de toepassing van de risicobenadering wezenlijk anders dan die voor de andere vormen van vervoer. De systematiek bij deze buisleidingen is in belangrijke mate vergelijkbaar met die voor categoriale inrichtingen. Door middel van vaste veiligheidsafstanden gekoppeld aan het soort leiding en type maatregelen is direct af te leiden welke scheiding tussen risicobron en kwetsbare objecten gewenst is. Deze veiligheidsafstanden zijn weer onderverdeeld in bebouwings- en toetsingsafstanden. Voor de

[52] Tot voor kort werd door de beheerder van de leiding een advies afgegeven op basis van de circulaire VROM getiteld "zonering rondom hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Het ministerie van VROM is echter doende het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984. Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 kenmerk DGG/V-05/000698/VL verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Het RIVM zal de maximaal aan te houden afstand verstrekken

begripsvorming omtrent de bebouwings- en toetsingsafstand kan worden gesteld dat de bebouwingsafstand vergeleken kan worden met de PR 10^{-6} contour. De toetsingafstand kan in worden vergeleken met de PR 10^{-8} contour. Bij ligging van kwetsbare- of beperkt kwetsbare objecten binnen de toetsingsafstand moet de toetsingsafstand worden meegenomen bij de bepaling van het groepsrisico. Met nadruk wordt gesteld dat het hiervoor bedoelde uitsluitend het leesgemak en de begripsvorming dient.

Transportleidingen in Valkenswaard-Zuid
Door het plangebied loopt een brandstofleiding van DSM (buisleiding met K1 stoffen: vloeibare koolwaterstoffen). De leiding komt ter hoogte van de kruising Molenstraat/ Venbergseweg het plangebied binnen. De leiding loopt parallel aan de Victoriedijk in zuidwestelijke richting de Kempervennendreef. Hier gaat de leiding ten westen van het Eurocircuit in noordelijke richting verder, door het beekdal van de Keersop naar de Dommelsedijk. Hier vervolgt de leiding zijn weg in noordelijke richting.

Op basis van de diameter en het type stof heeft de buisleiding een toetsingsafstand van 27 meter en is binnen een afstand van 5 meter wettelijk geen bebouwing toegestaan. Binnen 27 meter is bebouwing toegestaan, mits dit voldoende wordt gemotiveerd, bijvoorbeeld door economische motieven. In de uitwerking van onderhavig bestemmingsplan dient bij projectie van gevoelige bestemmingen waarbij gedurende een langere periode van dag mensen continu aanwezig zijn aandacht geschonken te worden aan:
- *zelfredzaamheid en hulpverlening;*
- *consulteren van de regionale brandweer in het kader van de verantwoordingsplicht; mogelijkheden die tot vermindering leiden van het groepsrisico.*

Ten aanzien van de planontwikkeling in Valkenswaard-Zuid is voor de DSM-leiding een belemmeringszone van 5 meter juridisch-planologisch vertaald in het plan (geen bebouwing toegestaan). Tevens is ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheid voor bedrijven binnen het bedrijventerrein rekening gehouden met de toetsingsafstand van 27 meter. Binnen deze afstandsmaat mag namelijk niet gebouwd worden (opgenomen bouwgrens).

2. Bedrijven en externe veiligheid

A. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) - algemeen
Voor wat betreft inrichtingen, die op grond van hun activiteiten relevant zijn voor de externe veiligheid, is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (BEVI)[53] en de bijbehorende regeling Externe Veiligheid inrichtingen[54] van belang. Dit besluit is op 10 juni 2004 in de Staatscourant gepubliceerd en op enkele onderdelen na- op 27 oktober in werking getreden. Het Besluit is van toepassing op inrichtingen vallend onder de Wet milieubeheer die overlijdensrisico's voor personen buiten de inrichtingen veroorzaken. Het BEVI stelt onder andere dat het aspect externe veiligheid moet worden betrokken bij het wijzigen of vaststellen van bestemmingsplannen. Tegelijkertijd met het besluit is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn opgenomen voor categoriale bedrijven zoals bijvoorbeeld LPG-tankstations.
Bij externe veiligheid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk (plaatsgebonden risico), en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is komt te overlijden als gevolg van een

[53] Op 10 juni vastgesteld, en zal gefaseerd in werking treden.
[54] Regeling van 8 september 2004

mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In het besluit zijn de risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeente en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzingen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

In het Besluit wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen) en andere objecten (bijvoorbeeld kantoren met een bruto-vloeroppervlak groter dan 1.500 m²) waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen. Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan kleinere kantoren dan hierboven genoemd en bedrijfsgebouwen.

Het Plaatsgebonden risico PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting.
De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingsituaties na) gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar (bij woningen, scholen en ziekenhuizen) en 10^{-5} per jaar bij kantoren en bedrijven, met daarbij de kanttekening dat deze norm voor nieuwe situaties een grenswaarde is in de term van de Wet milieubeheer. Dit wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de PR-contour moeten liggen.

Voor bestaande situaties moet ernaar gestreefd worden om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het plaatsgebonden risico te verlagen. Voor dergelijke situaties geldt bovendien het verbod op nieuwe ontwikkelingen. Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar (op een enkele uitzondering na) na het inwerking treden van het besluit alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-5} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen en dat zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. Voor een reeds in het vigerende bestemmingsplan geprojecteerd, maar nog niet gerealiseerd, kwetsbaar object gelden deze verplichtingen vanaf het tijdstip dat de bouwvergunning voor dat object onherroepelijk is geworden.
Nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen moeten in principe ook buiten de PR 10^{-6} contour komen te liggen. De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Aangezien bij beperkt kwetsbare bestemmingen echter geen sprake is van een grenswaarde maar van een richtwaarde, mag van deze norm uitsluitend in geval van gewichtige redenen worden afgeweken. Onder strikte voorwaarden kan gedurende maximaal drie jaar, eventueel ook voor kwetsbare objecten, van de norm worden afgeweken. Er geldt dan een norm met een waarde van 10^{-5} per jaar.

conclusie : Plaatsgebonden risico (PR) 10^{-6}

- is een grenswaarde voor kwetsbare objecten. Dat wil zeggen een waarde die op een bepaald tijdstip moet zijn bereikt dan wel ten minste in stand moet worden gehouden;
- is een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Dat wil zeggen een waarde die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt, of zo veel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Naast het plaatsgebonden risico kent het besluit ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Het groepsrisico is in het BEVI gedefinieerd als:

'de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.'

Dit houdt in dat er een tweetal aspecten zijn die (rechtstreeks) invloed uitoefenen op de hoogte van het groepsrisico:

- de jaarlijkse kans dat zich op een bedrijf een ongeval voordoet met gevaarlijke stoffen en
- het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving ('het invloedsgebied") van het bedrijf.

De aanwezigheid van personen bij verschillende gebruiksfuncties kan in de tijd sterk verschillen. Door deze geringere verblijftijd, bestaat er een kleinere kans dat deze personen bij een 'ongeval' betrokken raken. Daarom moet bij het bepalen van het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving, nog een correctie worden toegepast vanwege de verblijfstijd (de 'verblijfstijdcorrectie')

Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven. Voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van een risicovolle inrichting en het effect op de omgeving moet de oriënterende waarde worden vastgesteld. De oriënterende waarde is een ijkpunt, het is nadrukkelijk geen norm. De oriënterende waarde wordt uitgedrukt in personendichtheid per hectare. Het GR moet op basis van het Besluit expliciet worden afgewogen en verantwoord. Wanneer de oriënterende waarde wordt overschreden geldt een verantwoordingsplicht van het bevoegd gezag. De door het rijk toegezegde aanvulling daarop zal, in de vorm van een Beoordelingskader Groepsrisico, op zijn vroegst eind 2005 beschikbaar komen.
Voor groepsgebonden risico geldt een oriënterende waarde van $10^{-4}/N^2$ per kilometer spoorwegtracé per jaar voor transport van gevaarlijke stoffen en $10^{-3}/N^2$ per jaar voor stationaire installaties (waarbij 'N' het aantal slachtoffers voorstelt).

Plaatsgebonden risico is uit te drukken met risicocontouren rondom de risicobron. Anders dan voor het plaatsgebonden risico is voor het groepsrisico in het BEVI geen grens- of richtwaarden geformuleerd. Bij groepsrisico zijn dergelijke contouren niet mogelijk. Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven. Voor het beoordelen van de toelaatbaarheid van een risicovolle inrichting en het effect op de omgeving heeft de wetgever bewust besloten vooralsnog een niet-normatieve benadering van het groepsrisico te hanteren en alleen enig houvast te bieden door middel van een zogenoemde oriënterende waarde. Deze oriënterende waarde voor het groepsrisico voor bedrijven is dat een ongeval met tien doden slechts met een kans van één op de honderdduizend per jaar mag voorkomen, een ongeval met honderd doden met een kans van één op de tien miljoen per jaar etc. (waarbij ook de tussenliggende aantallen slachtoffers moeten worden getoetst!).
Het begrip oriënterende waarde houdt in dat het bevoegde gezag hiervan mag afwijken als daar gewichtige redenen (motiveringsbeginsel) voor zijn. In de motivering gaat het vooral om het uitleggen en toegankelijk maken van de belangenafweging. Dat wil zeggen dat de afweging begrijpelijk is en

dat de redenering, waarom er wordt afgeweken, inzichtelijk is. Om dit motiveringsbeginsel vast te leggen, is in het BEVI een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen.

Anders dan het plaatsgebonden risico kan het groepsrisico niet in contouren worden vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as).
Het invloedsgebied voor het groepsrisico is het gebied gelegen tussen de risicovolle inrichting en de 1% letaliteitsgrens. De 1% letaliteitsgrens is de afstand waarop bij een ramp bij een bedrijf nog 1% van de blootgestelde personen in de omgeving van dat bedrijf komt te overlijden. Aangezien de 1% letaliteitsgrens niet voor de vestigen bedrijven is vastgesteld, wordt uitgegaan dat het invloedsgebied overeenkomt met de PR 10^{-8} contour.

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico houdt bij de wijziging van het bestemmingsplan in dat er een politieke afweging moet worden gemaakt van enerzijds de maatschappelijke baten en kosten van de wijziging van het bestemmingplan tegenover anderzijds het risico dat er een groot ongeluk plaatsvindt bij bedrijven in de omgeving van het plangebied waarbij (dodelijke) slachtoffers kunnen vallen.

Vanwege de verantwoordingsplicht moeten bij een besluit, ongeacht de hoogte van het groepsrisico, in elk geval de volgende zaken worden overwogen:
- de aanwezige en de te verwachte persoonsdichtheid in de invloedssfeer van de inrichtingen die het groepsrisico (mede) veroorzaken;
- de grootte van het groepsrisico per inrichting en de bijdrage van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van dit groepsrisico;
- indien mogelijk, de maatregelen die door degene die de inrichting drijft worden toegepast om het groepsrisico te beperken en, indien van toepassing, de (relevante) voorschriften die zijn of worden verbonden aan de vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de betreffende inrichting;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het besluit tot vaststelling of wijziging van het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied van de inrichting die het groepsrisico veroorzaakt, om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Van bovenstaande verplichtingen kan gedeeltelijk worden afgeweken door verwijzing naar een gemeentelijk of regionaal structuurplan of naar een streekplan zoals bedoelt in de WRO (art. 13, lid 4).

Verdere vereisten zijn:
- er moet overleg worden gevoerd met het bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend voor de inrichtingen die mede bepalend zijn voor de hoogte van het groepsrisico en

- er moet aan het bestuur van de regionale brandweer gelegenheid worden geboden om advies uit te brengen over het groepsrisico en over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval.

De verantwoordingsplicht brengt dus met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is. Voor de uitvoering van de verantwoordingsplicht kan gebruik gemaakt worden van de "Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico" (concept d.d. 6 augustus 2004 van het Ministerie van VROM).

B. Besluit externe veiligheid inrichtingen - gemeente Valkenswaard[55]

In opdracht van de gemeente Valkenswaard is door de Milieudienst Regio Eindhoven onderzocht wat de gevolgen zijn van het in werking treden van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

In overleg met de gemeente Valkenswaard zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:
- Inzichtelijk krijgen welke inrichtingen in de gemeente Valkenswaard onder de werkingssfeer van het BEVI vallen;
- Wat zijn de bijbehorende plaatsgebonden risicocontouren en de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico van deze inrichtingen;
- Inzichtelijk krijgen of er in dat kader sprake is van (urgente) saneringssituaties;
- Na te gaan wat de gevolgen van het BEVI zijn voor besluiten op het gebied van Ruimtelijk Ordening en de Woningwet.

De risicocontouren voor het plaatsgebonden risico en de afstand van de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico voor categoriale inrichtingen kunnen bepaald worden. De saneringsverplichting voor bestaande bedrijven binnen drie jaar na het in werking reden van het BEVI (in casu voor 27 oktober 2007) geldt vooralsnog alleen voor BRZO-bedrijven en LPG-tankstations.

Bnnen de gemeente Valkenswaard vallen 6 bedrijven onder de werkingssfeer van het BEVI. Hiervan ligt de inrichting op het Interbrewterrein (Brouwerijplein 87 te Dommelen) in de directe omgeving van het plangebied. Bij het bedrijf zijn drie koelinstallaties met ammoniak aanwezig.

C. Inrichtingen in en buiten het plangebied Valkenswaard-Zuid

In de omgeving van het plangebied zijn twee inrichtingen aanwezig met externe veiligheidsrisico's; de Dommelsche Bierbrouwerij en AGH Wienholts.

Volgens de hinderkaart van de gemeente Valkenswaard valt de risicocontour[56] *van de brouwerij net buiten het plangebied. De cirkel loopt over de kruising Westerhovenseweg/Mgr. Smetsstraat en het zandpad tussen de Mgr. Smetsstraat en Crocuslaan.*

De brouwerij in Dommelen heeft middels de REVI-tabellen de volgende risicoafstanden:
- *PR 10^{-6}: 75 meter vanaf de machinekamer*
- *Invloedsgebied: 260 meter*

Het plaatsgebonden risico bedraagt 75 meter waardoor het plangebied buiten de PR 10^{-6} contour van de inrichting ligt. Gezien de afstand (> 300 meter) zal het plangebied Valkenswaard-Zuid niet van invloed zijn op het groeprisico van de Dommelsche brouwerij.

[55] Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Gemeente Valkenswaard, Milieudienst Regio Eindhoven, 08-07-2005
[56] Hinderkaart Valkenswaar-Zuid, 27-03-2006

Binnen het plangebied aan de Venbergseweg 34, is de inrichting AGH Wienholts aanwezig. De inrichting heeft een opslag van 2 x 5000 liter dieseltanks en valt onder het Besluit Motorvoertuigen Inrichtingen. Hier zijn geen externe veiligheidsrisico's buiten de inrichting te verwachten.

In het bestemmingsplan zelf is opgenomen dat vestiging van risicovolle bedrijven overeenkomstig de Bevi pas mogelijk is indien door onderzoek is aangegeven dat de risicocontour voor het plaatsgebonden risico geheel binnen of maar net buiten de perceelsgrens ligt.
Door toepassing van milieuzonering wordt bovendien voldoende afstand aangehoudem t.o.v. gevoelige bestemmingen bij de projectie van de bedrijvigheid.

Opgemerkt kan worden dat buiten het plangebied het wenselijk wordt geacht om in de directe nabijheid van het tracé van de Lage Heideweg een benzine-service-station met LPG op te richten. Deze mogelijkheid wordt verantwoord en opgenomen in het nog in procedure te brengen bestemming-splan 'Lage Heideweg'. Bij de projectie en de planologische regeling van het vulpunt zal nadrukkelijk de betreffende risicocontour in acht genomen worden ten opzichte van de in dit plangebied te realiseren milieugevoelige bestemmingen. Dit betekent dat de projectie van het vulpunt niet belemmerend zal werken voor de geplande woningbouwontwikkeling in dit plangebied. De verantwoording en de projectie van het mogelijk vulpunt (behorende bij een benzine-service-station) zal plaatsvinden in het bestemmingsplan 'Lage Heideweg'.

3. Besluit risico's zware ongevallen 1999
Het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) heeft als doel mens en milieu te beschermen tegen ernstige ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo 1999 regelt dit door de informatieverschaffing over het veiligheidsbeleid van een bedrijf te verplichten. Daarnaast schrijft het voor wat er in het veiligheidsbeheerssysteem moet worden opgenomen. Brzo-bedrijven dienen te alle tijden te voldoen aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In geval van nieuw te vestigen Brzo-bedrijven dient tevens nagegaan te worden of er sprake is van domino-effecten met andere Brzo-bedrijven, in of buiten het plangebied.

Gezien het type bedrijven dat zich zal vestigen in het plangebied ligt het in de lijn der verwachting dat hierbij géén Brzo-bedrijven tussen zitten.

4. Vuurwerk
Op 1 maart 2002 is het Vuurwerkbesluit in werking getreden. Hierin zijn veiligheidsafstanden opgenomen, die moeten worden aangehouden tussen opslagplaatsen voor vuurwerk en kwetsbare objecten (zoals woningen, bedrijfsgebouwen, maar ook winkels, scholen en cafés). Bestaande vuurwerkbedrijven (inclusief detailhandel) kunnen positief worden bestemd, mits aan de veiligheidsafstanden ten opzichte van kwetsbare objecten wordt voldaan. Indien in een bestaande situatie niet wordt voldaan aan de geldende veiligheidsafstand, dient òf een verandering in de inrichting te worden doorgevoerd waardoor dit wel aan de veiligheidsafstand wordt voldaan, òf dient het bedrijf te worden verplaatst. De veiligheidsafstanden worden gemeten vanaf de deuropening van de (buffer)bewaarplaats.
Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, geldt een vaste afstand van 8 meter in voorwaartse richting tot (geprojecteerde) kwetsbare objecten.
Voor bedrijven die meer dan 10.000 kg opslaan, geldt een vaste afstand van 20 meter in voorwaartse richting, indien het uitsluitend verpakt consumentenvuurwerk betreft. Indien er (ook) sprake is van onverpakt vuurwerk, dient een grotere afstand te worden aangehouden, afhankelijk van de hoeveelheid vuurwerk in de bufferbewaarplaats (deze afstand kan oplopen tot 48 meter voorwaarts).

Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 meter), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan onder andere door het treffen van bouwkundige voorzieningen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven.

In Valkenswaard-Zuid zijn of worden geen bedrijven gevestigd die vuurwerk verkopen.

5. Overige belemmeringen in de bodem
De werkgroep 'Valkenswaard In Oorlogstijd' heeft onderzoek gedaan naar uitgevoerde bombardementen in en rondom Valkenswaard en de mogelijke aanwezigheid van niet ontplofte munitie in de bodem. Voor zover bekend zijn er geen bijzonderheden bekend voor het plangebied. Mogelijke belemmeringen zijn na de tweede wereldoorlog opgeruimd.

6. Overige risicocontours
Op het bedrijventerrein aan de Van Linschotenstraat in Valkenswaard (buiten plangebied) en aan de Het Broek, Venbergseweg en Victoriedijk in het plangebied liggen verschillende bedrijven met indicatieve risicocontours (of hindercirkels). Deze contoueren zijn door de Milieudienst van de Regio Eindhoven en de gemeente Valkenswaard in kaart gebracht.

De bedrijven aan de Van Linschotenstraat vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied vindt alleen natuurontwikkeling plaats. De bedrijven in het plangebied zelf worden gesaneerd of worden opgenomen in het nieuw aan te leggen bedrijventerrein. Het agrarische bedrijf aan Het Broek 17 wordt gesaneerd of er worden passende maatregelen genomen waardoor het geen belemmering voor woningbouw aan de noordzijde van het plangebied, ter hoogte van de bebouwde komgrens van Dommelen gaat opleveren.

7. Lokaal gemeentelijk beleid (in wording)
De gemeente Valkenswaard wil risico's ten gevolge van gevaarlijke stoffen zo veel mogelijk beperken. Daarbij wordt uitgegaan van de veiligheidsketen. Deze bestaat uit de volgende vier met elkaar verbonden schakels:
1) Ruimtelijke scheiding
2) Bronmaatregelen
3) Zelfredzaamheid
4) Beheersbaarheid

De optelsom van de schakels moet zodanig zijn dat de uitkomst acceptabel is en voldoet aan wettelijke eisen/normen. In het geval de oriënterende GR-waarde wordt overschreden zal worden bezien of het door het treffen van maatregelen op het vlak van zelfredzaamheid en beheersbaarheid mogelijk is een voldoende veilige situatie te creëren. Indien dat mogelijk blijkt bestaat er vanuit veiligheidsoverwegingen geen beletsel voor de gewenste ontwikkeling.
De risico-inzichten zullen de komende jaren voor alle thema's worden gecomplementeerd. Daartoe zal binnen de vast te stellen invloedsgebieden daar waar nodig gedetailleerd specialistisch risicoonderzoek worden gedaan. Gegenereerde informatie zal worden gebruikt bij de toetsing van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Daar waar het inzicht onvoldoende is op het moment dat een initiatief met het verzoek om medewerking wordt voorgelegd is nader onderzoek nodig.

7.13 Cultuurhistorie en archeologie

Verdrag van Valetta/Malta

Dit Europese verdrag heeft tot doel het archeologische erfgoed in de bodem te beschermen als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen, dit in te passen in ruimtelijke ontwikkelingen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie toe te passen. Hiertoe worden als bestanddelen van het archeologische erfgoed beschouwd alle overblijfselen, voorwerpen en andere sporen van de mens uit het verleden:

- waarvan het behoud en de bestudering bijdragen tot het reconstrueren van de bestaansgeschiedenis van de mensheid en haar relatie tot de natuurlijke omgeving;
- ten aanzien waarvan opgravingen of ontdekkingen en andere methoden van onderzoek betreffende de mensheid en haar omgeving de voornaamste bronnen van informatie zijn.

Tot het archeologische erfgoed behoren bouwwerken, gebouwen, complexen, aangelegde terreinen, roerende zaken, monumenten van andere aard, alsmede hun context, ongeacht of zij op het land of onder water zijn gelegen.

Hoofdpunten in het Verdrag van Malta/Valetta zijn:

1. Behoud van het archeologisch erfgoed in situ.
2. Uitgangspunt van het Verdrag is dat behoud en beheer in de bodem, dus 'in situ' de beste bescherming van het archeologische bodemarchief is. Alleen daar waar behoud niet mogelijk is, zal archeologisch onderzoek moeten worden verricht.
3. Volledige erkenning/doorwerking van archeologie in planologische besluitvorming.
4. Door de archeologie te betrekken in de planologische besluitvorming, kunnen mogelijke archeologische resten in een vroeg stadium worden herkend, waardoor planaanpassing een optie is om het bodemarchief te behouden.
5. Veroorzakersprincipe: de initiatiefnemer betaalt.
6. Degene die het initiatief neemt om de 'bodem te verstoren' zal de kosten voor het archeologisch onderzoek op zich moeten nemen.
7. Verbreding archeologisch draagvlak.
8. Het maatschappelijk draagvlak voor de archeologie moet worden verbreed om meer begrip te kweken voor het cultureel erfgoed. Archeologische informatie moet toegankelijk zijn voor een breed publiek.

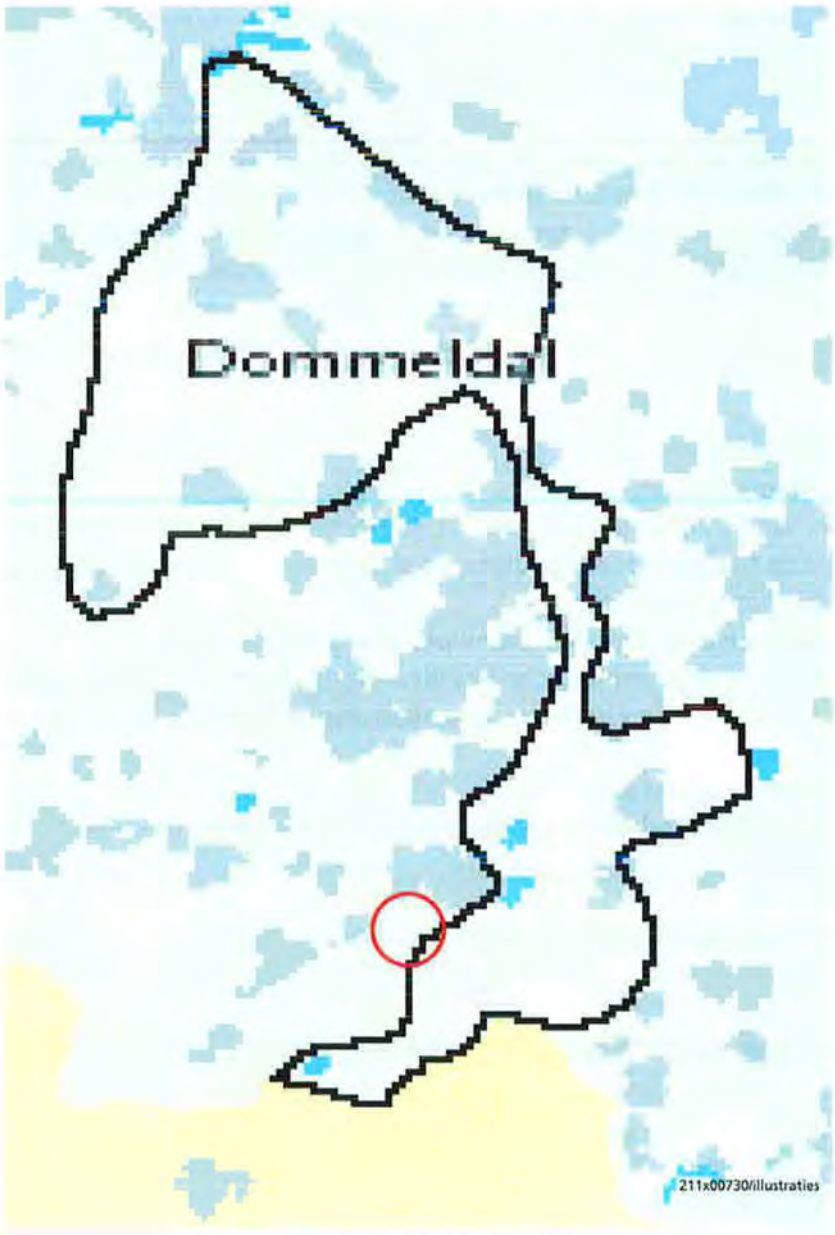
Dit verdrag is vertaald in het Streekplan en in de cultuurhistorische- en archeologische waardenkaarten.

Cultuurhistorie

Nota Belvedère

De Nota Belvedère staat vanuit het motto 'behoud door ontwikkeling' voor het stimuleren van een innovatieve wijze van omgaan met cultuurhistorische waarden door de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. In het kader van Belvedère is een landsdekkend overzicht vervaardigd van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden; de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland. Deze kaart bevat onder andere de Belvedèregebieden. Dit zijn gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden, zoals het Dommeldal (zie onderstaand kaartbeeld. Bij inrichtingsvraagstukken in het Dommeldal staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit van een gebied door onder andere een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen centraal. Het plangebied Valkenswaard-Zuid ligt buiten het Belvedèregebied Dommel-

dal. Buiten de Belvedèregebieden zijn er ook cultuurhistorische waarden aanwezig. Vaak zijn dat waarden die vanuit een van de drie sectorale invalshoeken binnen de cultuurhistorie (archeologie, bouwkunde, historisch landschap) als van bijzonder hoge waarde worden geacht. De cultuurhistorische waarden zijn doorvertaald in de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Bron: www.belvedere.nu

Cultuurhistorische waardenkaart

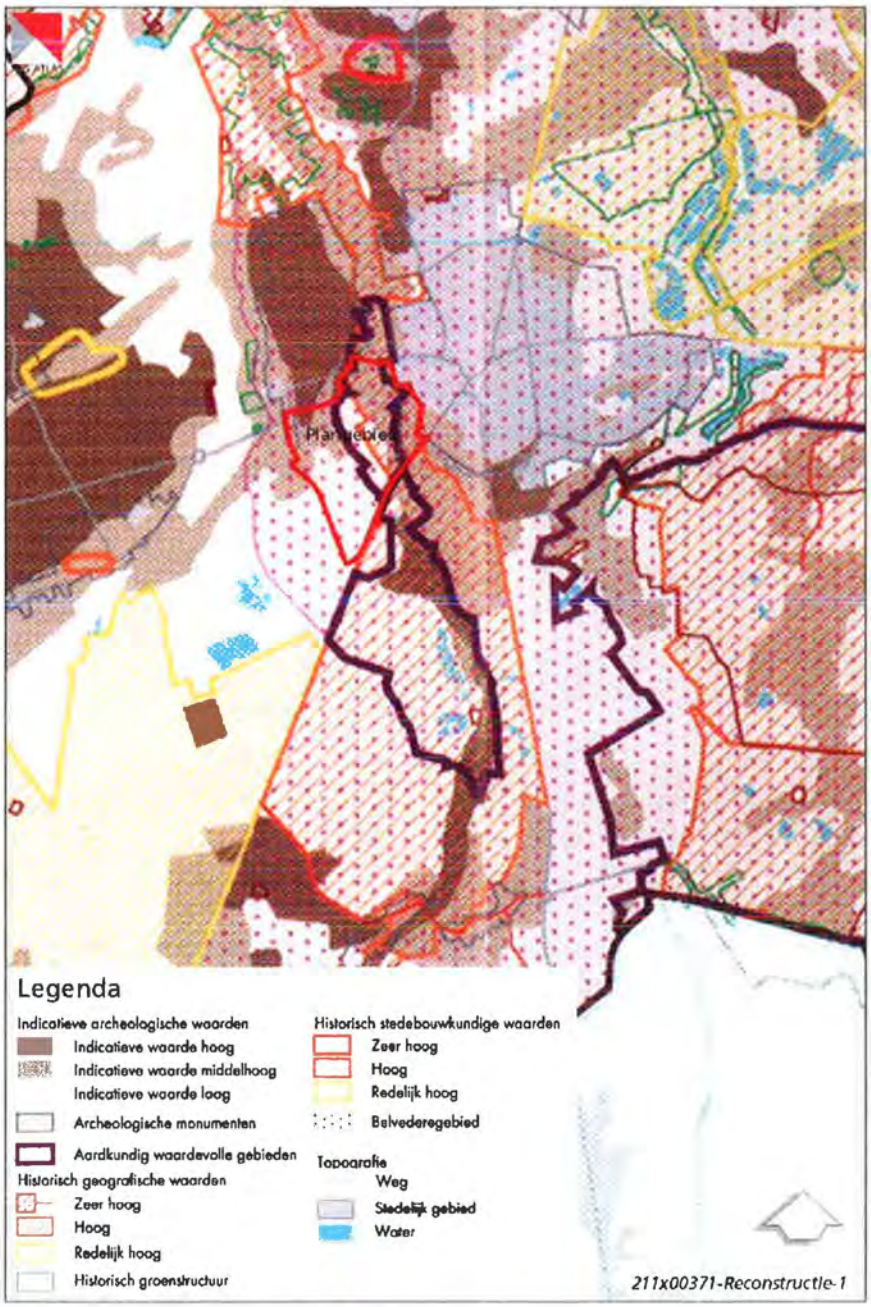
De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdsperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorisch waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- *Cultuurhistorische waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- *Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- *Situationele waarden*: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;
- *Gaafheid/herkenbaarheid*; het belang van de structuur, het valk of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- *Zeldzaamheid*; het beland van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Cultuurhistorische Waardenkaart

Bron: www.brabant.nl

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat in het plangebied verschillende cultuurhistorische waarden liggen. Zo is het beekdal van de Dommel aangegeven als een historisch geografisch vlak met een redelijk hoge waarde. In het beekdal zijn beemdgronden (oude hooi- en weilanden) aanwezig en restanten van een kleinschalige percelering, met lange, smalle percelen, haaks op de beek. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (de resten van) houtwallen. Plaatselijk liggen er nog zandpaden. De percelering kan deels nog dateren uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen grote delen van de beekdalen werden ontgonnen. Aan de randen, met name aan de zijde van Valkenswaard, zijn delen van het oorspronkelijke beekdal bebouwd. Het gebied kent een samenhang met de boven- en benedenstroomse delen van het Dommeldal en met de oude dorpskern van Dommelen.



Cultuurhistorische, archeologische en aardkundige waarden

De cultuurhistorische en aardkundige waarden binnen het plangebied betreffen met name de bosgebieden en het beekdal van de Dommel. Zo is het beekdal van de Dommel op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeven als een historisch geografisch vlak met een redelijk hoge waarde. Het deel van het Dommeldal binnen het huidige plangebied Valkenswaard-Zuid behoort tot de door de Provincie aangewezen aardkundig waardevolle gebieden. Gebieden worden als 'aardkundig waardevol' beschouwd als de verschijnselen van de niet-levende natuur nog een gave vorm hebben of in onderlinge samenhang voorkomen. Dan tonen ze namelijk de ontstaanswijze van het landschap, een geschiedenis die honderden tot miljoenen jaren teruggaat. De Provincie wil aardkundige waarden behouden en beschrijft deze in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant.

Archeologie

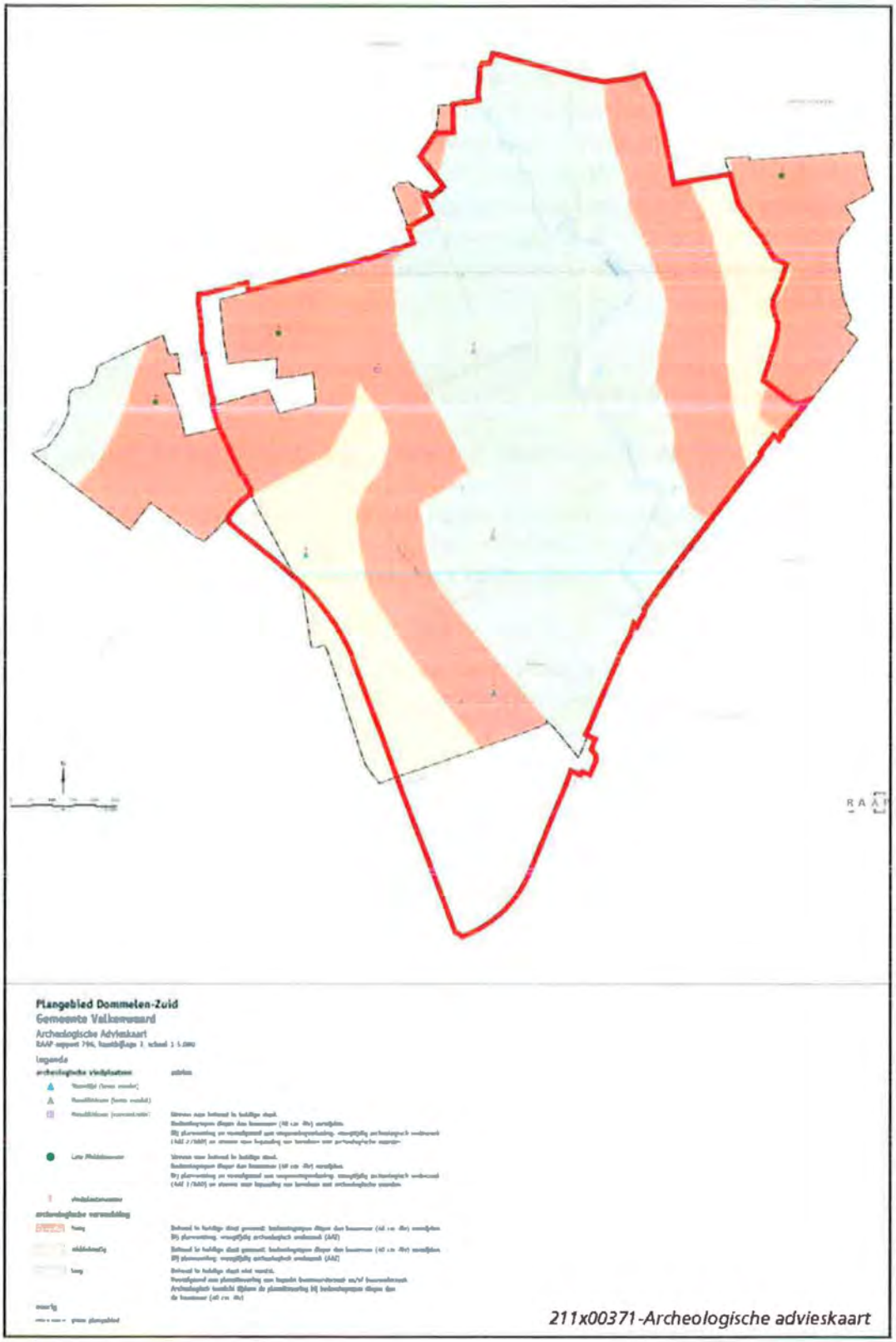
Algemeen
Om de archeologische verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

Op grond van de Monumentenwet 1988 geldt een meldingsplicht indien bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen. Deze plicht biedt bescherming voor het archeologisch bodemarchief in het plangebied.

Archeologie Valkenswaard-Zuid
Voor het gehele ontwikkelingsgebied Valkenswaard-Zuid is een archeologische advieskaart en een historisch geografische waardenkaart opgesteld[57]. Tevens is cultuurhistorisch bureauonderzoek uitgevoerd.[58] In het totale plangebied zijn acht vindplaatsen aangetroffen uit het Mesolithicum (8800-4900 voor Christus), twee vindplaatsen uit de steentijd en drie vindplaatsen uit de late middeleeuwen.

In het kader van de ontwikkeling van het structuurplan Dommelen-Zuid is er door het adviesbureau RAAP een arcehologische advieskaart en historisch-geografische waardenkaart ontwikkeld.[59] Het landschap van het plangebied Dommelen-Zuid heeft geen bijzondere historisch-geografische ontwikkeling doorgemaakt. De ontwikkeling van het landschap door de tijd heen sluit aan bij de algemene ontwikkeling van de zuidelijke zandgronden, meer specifiek 'De Kempen'. Het historisch landschap is ook niet bijzonder gaaf. De kenmerkende historische landschapsonderdelen (bouwland, heidevelden, beekdalen, bossen en vennen) zijn niet of nauwelijks nog aanwezig in het plangebied. Vanuit lokaal historische perspectief wordt de aanbeveling gedaan zoveel mogelijk de nog aanwezige afzonderlijke, historisch-geografische elementen (wegenpatroon, restanten van houtwallen, de fraaie landschappelijke ligging van de watermolens, historisch goen en slotenpatronen in het dal van Dommel) te respecteren en in te passen in de nieuwe bestemming.

[57] Stichting RAAP, Plangebied Dommelen Zuid, 2002
[58] ADC, Lage Heideweg en Valkenswaard Zuid, 2006
[59] Archeologische advieskaart en historisch-geografische waardenkaart plangebied Dommelen-Zuid, RAAP archeologsich adviesbureau, mei 2002



Archeologische advieskaart

Cultuurhistorisch bureauonderzoek Valkenswaard Zuid
In augustus 2006 heeft ADC ArcheoProjecten een nader cultuurhistorisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de gebieden Valkenswaard-Zuid en de Lage Heideweg en Valkenswaard-Zuid. In het onderzoek[60] is onderzocht wat de effecten van de ontwikkelingen zijn op eventuele archeologische
Waarden. Naast dit onderzoek is in het onderzoek ook een beschrijving van bekende historische geografische en historische bouwkundige waarden gegeven. Het onderzoek beoogt daarmee het geheel van cultuurhistorische waarden te bestrijken.
De volgende onderzoeksvragen zijn opgesteld voor het plangebied:

- Zijn er (aanwijzingen voor) cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig, en zo ja, wat is de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
- Indien er cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, in welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?

Conclusies onderzoek
Zijn er (aanwijzingen voor) cultuurhistorische waarden in het plangebied aanwezig en, zo ja, wat is de omvang, ligging, aard en datering hiervan?
Archeologie: Er zijn zes waarnemingen in het plangebied geregistreerd. Daarnaast heeft ca. 40% een (middel) hoge archeologische verwachting (64 ha van de 160 ha).

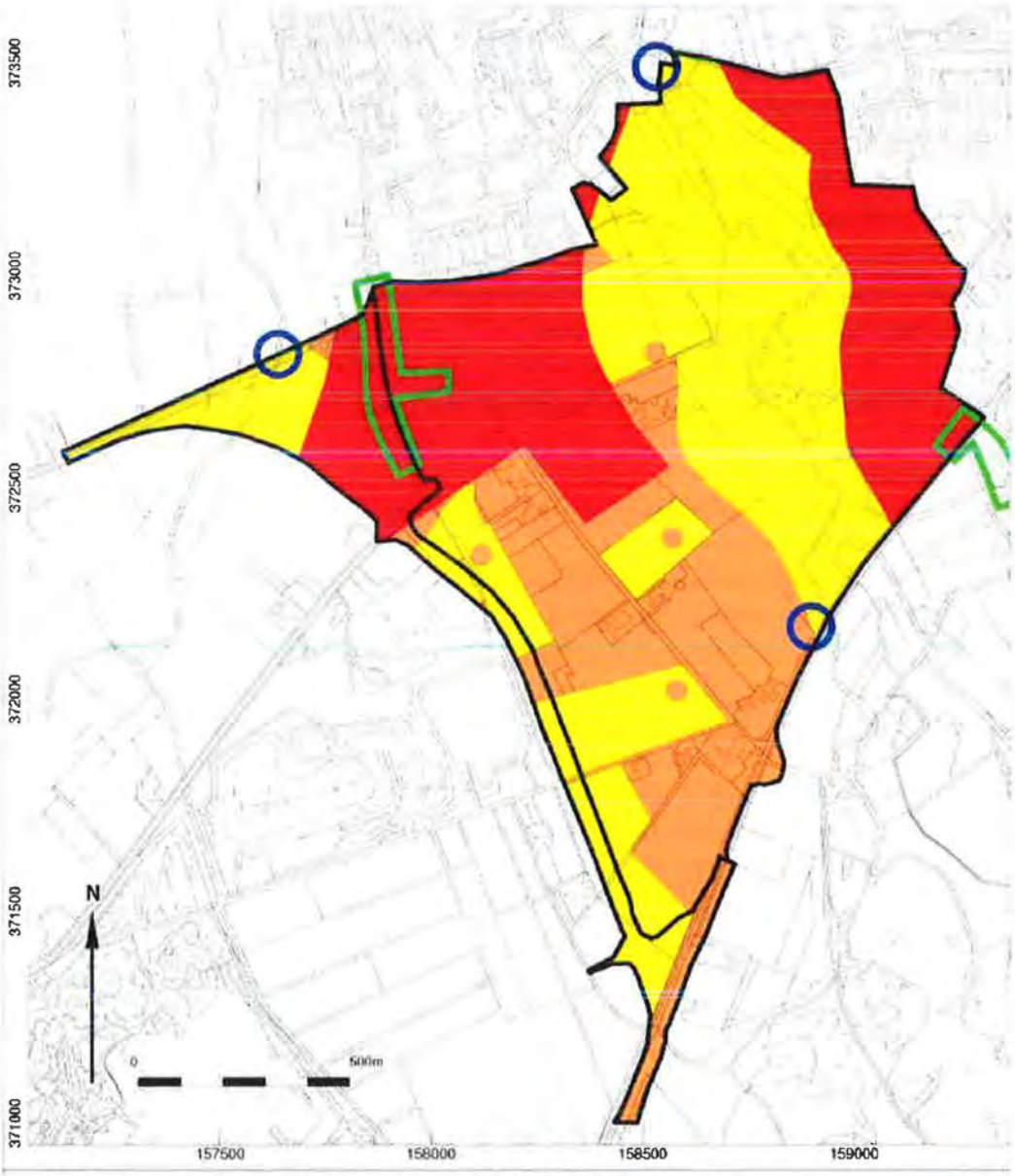
Overig cultuurhistorisch: In het plangebied komen verscheidene cultuurhistorische waarden voor van de volgende typen: stedenbouwkundig, bouwkundig, geografisch en groen.

In welke mate worden deze waarden verstoord door realisatie van de geplande bodemingreep?
Archeologie: Bodemverstorende activiteiten vinden voornamelijk in het westen van het plangebied plaats. In een strook van ca. 500 meter langs de westzijde van het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor (uit te werken) woonbestemming en bedrijventerreinbestemming en gemengde bestemming. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich twee kleine zones met gemengde bestemming. De oostelijke zones bevinden zich beiden in een gebied met hoge archeologische verwachting. In de strook met ontwikkelingen in het westen bevinden zich vijf archeologische waarnemingen en 19% van de strook heeft een (middel)hoge archeologische verwachting.

Het dal van de Dommel heeft op de plankaart de bestemming natuur, nader uit te werken. Bij het aanleggen van natuuroevers, (nieuwe) bochten en plassen in de nabijheid van de voorden (noord en zuidrand van plangebied) kunnen archeologische waarden worden aangetast.

Overig cultuurhistorisch:
De bebouwing van de historische kern van Dommelen zal niet worden aangetast; de stedenbouwkundige en bouwkundige waarden blijven dus behouden. Het dal van de Dommel blijft hoofdbestemming natuur en zal ook niet worden aangetast wat betreft de historisch geografische waarden en het historische groen (de twee bomen).

[60] Cultuurhistorisch bureauonderzoek Valkenswaard-Zuid en lage Heideweg, ADC ArcheoProjecten, augustus 2006



Valkenswaard Lage Heideweg en Valkenswaard Zuid

Archeologische verwachtingskaart

AdB 19-10-2006

Legenda

- hoge archeologische verwachting voor resten uit alle perioden tot de Late Middeleeuwen
- middelhoge archeologische verwachting voor resten uit alle perioden tot de Late Middeleeuwen
- lage archeologische verwachting voor resten uit alle perioden

De bovenstaande verwachtingen gelden in combinatie met onderstaande eenheden:

- voorde: hoge archeologische verwachting voor oeverversterkingen en brugconstructie uit alle perioden
- hoge archeologische verwachting voor resten van bewoning uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd

Bijlage bij AUC brief 06-12928/AdB vrij 19 oktober 2006

De ontwikkelingen in Valkenswaard-Zuid bedreigen het bestaan van de cultuurhistorische waarden niet, uitgezonderd de zicht relatie tussen de historische kern van Dommelen en de westelijk daarvangelegen akkers. De waarde van deze zichtrelatie verdwijnt volledig als de weg met geluidswerende voorziening wordt aangelegd. De zichtrelatie kan alleen (en dan nog beperkt) worden behouden als van deze voorziening wordt afgezien. Een alternatief hiervoor is de weg verdiept aan te leggen.

Aanvulling op archeologisch onderzoek Lage Heideweg en Valkenswaard Zuid
De gemeente Valkenswaard en de provincie Noord-Brabant hebben beiden gereageerd op het uitgevoerde onderzoek in augustus 2006. De kern van het commentaar[61] is dat (a) verleende ontgrondingsvergunningen niet zijn verwerkt in de verwachtingskaart, en dat (b) het afwijken van de verwachtingszones van de CHW van Noord-Brabant onvoldoende is beargumenteerd
De reactie van het onderzoeksbureau ADC ArcheoProjecten[62] is als volgt:

(a) Het ontgronden en egaliseren van terreinen kan een grote invloed hebben op de archeologische verwachting. De verleende ontgrondingsvergunningen waren tijdens het onderzoek echter niet in het bezit van het onderzoeksbureau. Nadere studie laat zien dat de percelen door ontgronding een lage archeologische verwachting moeten hebben. In haar brief laat de provincie weten dat voor een gebied in het noordwesten van het plangebied ook een ontgrondingsvergunning is afgegeven. Het onderzoeksbureau is echter niet in het bezit van voldoende nauwkeurige informatie om dit te verwerken in een aangepaste verwachtingskaart.

(b) (Het afwijken van de verwachtingszones van die van de CHW wordt als volgt toelichten: Een fout in de legenda van afb. 7 (p. 19) heeft mogelijk voor onduidelijkheid gezorgd. In deze figuur staat een blauwe legenda eenheid (helemaal linksonder). De tekst hierbij moet zijn "beekdal" (i.p.v. "dekzand"). De zones die op de CHW staan, zijn grotendeels tot stand gekomen op basis van een statistische analyse die het hele grondgebied van Nederland omvat. Deze analyse heeft geleid tot het opstellen van de IKAW en de zonering van de IKAW is overgenomen op de CHW. In zandgebieden is de zonering gebaseerd op de bodemkaart. Het resultaat is dat in de onderzochte gebieden (middel)hoge archeologische verwachtingen gelden voor: alle hoge enkeerdgronden, lage enkeerdgronden en haarpodzolgronden. De overige gebieden hebben een lage archeologische verwachting. Archeologisch inhoudelijk is deze zonering niet onderbouwd. Op regionaal en locaal niveau zijn deze zones daarom slechts indicatief voor de archeologische verwachting. Het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel voor het gebied waarborgt een betere bescherming van archeologische waarden.

Voor het tot stand komen van de verwachtingszones in Lage Heideweg en Valkenswaard Zuid verwijst het onderzoeksbureau naar hoofdstuk 4 (p9-10) van het rapport. Samengevat wordt daarin gesteld dat nederzettingsresten alleen kunnen worden verwacht in gebieden die niet door wateroverlast worden geplaagd. Dit zijn alle niet blauwe of groene zones van afb. 7. Aanvullend zijn de volgende gebieden afgewaardeerd:

- zones waar winderosie heeft plaatsgevonden (die met lage landduinen) en,
- zandgebieden die zijn onderzocht door middel van oppervlakte kartering én waar niks is gevonden (zie RAAP rapport 796).

---

[61] Dhr. C. Sandkuijl, notitie gericht aan Grontmij, 16 oktober 2006 en Directie CSO, Mevr. M. Barwasser, 3 oktober 2006

[62] Aanvulling op archeologisch onderzoek Lage Heideweg en Valkenswaard Zuid, ADC ArcheoProjecten, 19 oktober 2006

Tenslotte zijn nuances in de verwachtingswaarden aangebracht op grond van de aanwezigheid van een plaggendek, op grond van de oppervlakte vondsten van Roymans (RAAP rapport 796), en op grond van de recente wetenschappelijke literatuur over archeologische waarden in beekdalen.

Archeologisch vervolgtraject
Op basis van de uitgevoerde bureau-onderzoeken en de beperkt uitgevoerde veldonderzoeken is er voor het plangebied Valkenswaard-Zuid een archeologisch uitvoeringstraject bepaald. Dit traject is kortgesloten met de provincie en betreft een concreet Plan van aanpak, gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart van RAAP (goedgekeurd door de provincie) met verwerking van de plaatsgevonden ontgrondingen in het plangebied. Het archeologisch vervolgonderzoek zal bestaan uit de volgende onderdelen:
Een karterend onderzoek voor de hieronder beschreven twee deelgebieden:

1. deelgebied 1 (gesitueerd links van de Venbergseweg – grotendeels bestemming 'Bedrijventerrein – uit te werken'. Het is het gebied zonder hoge zwarte enkeerdgronden. Het archeologisch onderzoek op deze percelen zal bestaan uit een karterend booronderzoek;
2. deelgebied 2 (noordelijk deel plangebied, ten oosten van de Venbergseweg (bestemmingen 'woongebied – uit te werken 2' en 'gemengd – uit te werken 2' en klein gedeelte van 'Bedrijventerrein – uit te werken'). Een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden

Op basis van dit onderzoek wordt een besluit genomen over het vervolgtraject. Het besluit kan inhouden dat het archeologisch onderzoek is afgerond of dat er een vervolgstap doorlopen dient te worden.

Voor het resterende deel van het te verstedelijken gebied – deelgebied 3 (bestemming 'Woongebied – uit te werken 1' en 'Gemengd – uit te werken 1') wordt gelet op de reeds beschikbare informatie overgegaan tot de uitvoer van een proefsleuven onderzoek (karterend en waarderende fase van het inventariserend veldonderzoek). Voorafgaand aan een dergelijk proefsleuven onderzoek wordt een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat wordt voorgelegd aan de provincie ter goedkeuring.

Gelet op de fase waarin het bestemmingsplan thans verkeerd in relatie tot de nog uit te voeren veldonderzoeken is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen t.a.v. archeologie ter voorkoming dat werkzaamheden uitgevoerd worden die een verstoring kunnen veroorzaken.
Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied dienen ingrepen in de bodem voor vaststelling van de uitwerkingsplannen niet plaats te vinden, tenzij door een veldonderzoek conform de eisen en goedkeuring van de provincie is aangetoond dat de betreffende bodemingrepen kunnen worden verricht. Dit geldt met name voor die plangedeelten (zones) waar sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde. In de uit te werken bestemming is een hierop toegesneden regeling opgenomen (uitvoeren van een veldonderzoek alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan alsmede het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de bestemmingsregeling).

In de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan zijn de hieronder opgenomen opgenomen bepalingen opgenomen terzake de relevante uit te werken bestemmingen:

"alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt schriftelijk advies gevraagd bij de provinciale archeoloog. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en

werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties"

"In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal: Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties".

7.14 Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie het gebied Valkenswaard-Zuid op een duurzame en energiezuinige wijze uit te voeren. Hierbij streeft de gemeente naar een ambitieniveau waarin plaats is voor innovatieve ontwikkelingen die realiseerbaar zijn binnen de voorgestelde fasering en binnen financieel aanvaardbare bandbreedtes. De stedenbouwkundige visie vindt haar onderbouwing deels in de energie- en duurzaamheidsvisie. In deze energie- en duurzaamheidsvisie zijn maatregelen voorgesteld op de thema's energie, water, bouwrijp maken en ecologie. Per thema zijn voorstellen gedaan die kunnen worden meegenomen in het verdere planproces van Valkenswaard-Zuid. Toepassing van de voorgestelde maatregelen leidt tot een plan met een hoger duurzaamheidsgehalte. De energie- en duurzaamheidsvisie is in dit stadium bedoeld om ideeën aan te dragen. Op grond van een globale verkenning, die in het kader van de energie- en duurzaamheidsvisie is uitgevoerd, worden enkele aanbevelingen gedaan voor Valkenswaard-Zuid.

Energie

In Nederland worden steeds meer maatregelen genomen om het energieverbruik te verlagen en zo de CO2-uitstoot terug te dringen. Eén van deze maatregelen is dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan een minimale Energie Prestatie Norm (EPN). Deze norm wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en geeft aan hoe energiezuinig een woning is.

De EPC wordt berekend op basis van gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewonersgedrag. Hoe lager het getal is, hoe energiezuiniger het gebouw. Sinds 1 januari 2006 moeten nieuwbouwwoningen voldoen aan een EPC van 0,8. De eis is opgenomen in het Bouwbesluit.

Voor de totale woningbouw in Valkenswaard-Zuid wordt een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,75 of lager nagestreefd. Het uitgangspunt is dat op grond van de Energievisie de inspanningsverplichting wordt bepaald. De inspanningsverplichting vormt een uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan. De nadere invulling op maatregelenniveau zal een behoorlijke mate van flexibiliteit bevatten in verband met de lange realisatieperiode van 10 jaar. De EPC kan bereikt worden door:

- toepassen maximaal individueel scenario, bestaande uit: extra isolatie, hoogrendement glas (HR++), HR-ventilatie, een zonneboiler en vloerverwarming;
- onderzoeken of marktpartijen bereidheid bestaat om een duurzame collectieve energievoorziening te realiseren en beheren (toewerken naar scenario wijkverwarming);
- informatie verstrekken aan woningbouwer over warmtepompwoning.

Water

- om een duurzaam systeem voor afvalwaterberging te realiseren is samenwerking tussen verschillende betrokkenen en nadere uitwerking in de volgende planfasen noodzakelijk;
- voor het oppervlaktewater wordt uitgegaan van de (duurzame) uitgangspunten zoals nader verwoord door het waterschap en de gemeente;
- Gedacht kan worden aan: hergebruik van schoon water (met name voor bedrijven), een grijs-water circuit binnen het gehele plangebied en het gebruik van duurzame bouwmaterialen (geen uitdroging).

Bouwrijp maken

- vanuit het duurzaamheidsperspectief hebben partieel ophogen, voorbelasten en de cunettenmethode de voorkeur boven integraal ophogen;
- bouwen zonder kruipruimtes heeft voor duurzaamheid de voorkeur boven bouwrijp maken met kruipruimtes.

Ecologie

- om de waterkwaliteit en de ecologische waarde in het plangebied te verhogen zullen zoveel mogelijk oevers natuurvriendelijk ingericht worden (minimaal 50% van de oevers);
- afhankelijk van de aanwezige soorten in het plangebied worden bij de planontwikkeling passende maatregelen getroffen om de soorten in het gebied te beschermen.

Afval

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. Deze methodiek van afvalinzameling brengt naast een gedragsverandering ook wijzigingen met zich mee als het gaat om inzamelmiddelen en straatmeubilair. Bij de inrichting van het openbaar gebied alsmede in de juridische opzet van het bestemmingsplan dient hiermee rekening gehouden te worden.

Variant 1:

Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld. In het plangebied worden hiertoe zgn. metrocontainers voor GFT- en voor restafval geplaatst.

Variant 2:
Ten behoeve van eengezinswoningen worden een tweetal minicontainers ter beschikking gesteld. Voor de opslag van deze containers dient een zodanig oplossing te worden gecreëerd, dat deze vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn en op een eenvoudige wijze aan de inzameldienst kunnen worden aangeboden.
Bij meergezinswoningen dient inpandig een voorziening te worden opgenomen.

Inpassing van milieuparken in het openbaar gebied dient op een zorgvuldige wijze plaats te vinden. Waar sprake is van beperkte openbare ruimte gaat de voorkeur zelfs uit naar ondergrondse verzamelplaatsen. Ook esthetische argumenten spelen een rol bij de inrichting van milieuparken. De bouwmogelijkheden in de planvoorschriften moeten hierop worden afgestemd.

Grondstoffen
Belasting van het milieu vindt plaats door een, vaak overbodig, gebruik van te veel materialen, veelal met een hoge milieubelasting. Zowel bij de ontwikkeling van het gebied als in de productieprocessen van bedrijven zal de focus in volgorde van prioriteit gericht moeten zijn op:
- beperking van het materiaalgebruik (afvalpreventie);
- een milieubewust materiaalgebruik;
- optimalisering van de afvalverwijdering.

Planningskwaliteit
Het streven is er op gericht een gebied met een hoge gebruiks- en toekomstwaarde te realiseren, zodat het terrein kan voldoen aan zowel actuele als toekomstige wensen en inzichten vanuit de markt en uit duurzaamheidoptiek Drie aspecten spelen daarbij een rol:
- duidelijke positionering van het bedrijven- en kantorenpark ten opzichte van het aanbod van bedrijvenlocaties elders in de gemeente en de regio;
- optimalisering van de functionaliteit en van het ruimtegebruik op het bedrijventerrein;
- streven naar een zo groot mogelijke flexibiliteit.

Het streven naar functionaliteit en optimaal ruimtegebruik kan uiteraard alleen binnen de grenzen van leefbaarheid, stedenbouwkundige en esthetische kwaliteiten plaatsvinden. Het streven naar flexibiliteit betekent, dat niet alles kan en moet worden vastgelegd.

Parkmanagement
Het is de bedoeling om voor het bedrijventerrein een parkmanagementstructuur te introduceren, waarmee het hoogwaardige karakter van het bedrijvenpark in de toekomst gewaarborgd kan blijven. In dat kader zal een centrale managementopzet worden opgezet waardoor een aantal gemeenschappelijke voorzieningen en services tot stand kunnen komen. Tevens kunnen zaken zoals gezamenlijke afvalinzameling, beveiliging, gemeenschappelijke reclame en promotie, beheer en onderhoud van de openbare ruimte, groen- en waterzones en bewegwijzering hierdoor gezamenlijk tot stand komen en een hoogwaardige inrichting van het bedrijventerrein te bewerkstelligen en behouden.

7.15 Verkeer

Openbaar vervoer

Voor Valkenswaard is een snelle directe busverbinding met Eindhoven (centrum en station) van belang. Om dit te bereiken, is een directere lijnvoering belangrijk. Ook zijn maatregelen in de sfeer van doorstromingsmaatregelen, minder haltes, gebruik van het hoofdwegenstructuur van invloed op de snelheid. Het DRS-systeem (Doorstroming, Regelmaat en Stiptheid) wordt voor Valkenswaard de komende twee jaar op straat uitgevoerd. Vanwege de beoogde kwaliteit van het HOV-net, moeten de lijnen worden geconcentreerd op wegen met een goede stroom- of ontsluitingsfunctie. Gezien de beoogde versterking van de winkelfunctie op de Eindhovenseweg, is het daarom logischer om zowel heen als terug de route te verleggen naar de Europalaan en Leenderweg. De centrumhalte blijft de Markt. Een aantal kruispunten met verkeerslichten worden voorzien van VECOm of VETAG, die de bus voorrang verleent bij het verkrijgen van groen. Ook zouden een beperkt aantal ruime verkeerspleinen op de doorstroomroutes kunnen worden gerealiseerd.

Naast de verbindende en ontsluitende bussystemen, streeft de gemeente naar een vraagafhankelijk collectief vervoerssysteem. Van belang is dat alle vormen van deur-tot-deurvervoer worden geïntegreerd om zo rendabel mogelijk te kunnen rijden. Hierbij kan worden gedacht aan recreatietaxi, zwemvervoer, wvg-vervoer etc. Gezien de aanzienlijke veranderingen die in de openbaar-vervoerwereld op til staan, mag een introductie van het collectief vervoerssysteem binnen de planperiode van het gemeentelijke Verkeersbeleidsplan verwacht worden. Een verdere versnelling en versterking van de bestaande lijnen hoort bij dat proces, waarbij tevens de ontsluiting en bereikbaarheid betrokken zal worden..

In het plangebied Valkenswaar-Zuid is vooraklsnog niet voorzien in directe openbare vervoers--voorzieningen. Wellicht dat in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein tezijner tijd iets op maat ontwikkeld kan worden

Hulpdiensten

Ten aanzien van de bereikbaarheid van hulpdiensten in het plangebied is voorzien, doordat het plangebied op meerdere punten extern ontsloten wordt, aanhakend op de bestaande infrastuctuur alsmede op de geprojecteerde nieuwe infrstructuur ('Lage Heideweg'). In geval van een calamiteit (op het te ontwikkelen bedrijventerrein) kan gebruik gemaakt worden van aangelegde infrastuctuur alsmede de Venbergseweg die in dergelijke gevallen als calmiteitenroute kan fungeren. Hiermee wordt gewaarborgd dat het bedrijventerrein (en daarop gesitueerde percelen met inrichtingen) vanuit meerdere richtingen bereikbaar is/zijn.

8. UITVOERINGSASPECTEN

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De totale planontwikkeling van Valkenswaard Zuid is getoetst op haar economische uitvoerbaarheid. Voor de diverse deellocaties in het totale plangebied zijn verschillende planexploitaties opgesteld, waarbij van een actieve grondpolitiek door de gemeente is uitgegaan.

Door de gemeente wordt gedurende de verschillende fases van het bestemmingsplan procestraject de financiële uitvoerbaarheid van het plan bewaakt aan de hand van een model (de dynamische eindwaardemethodiek).
In dit model wordt naast de financieringslasten rekening gehouden met inflatie, kosten- en opbrengstenstijgingen gedurende de looptijd van het plan. Alle financiële gegevens zijn ingebracht op prijspeildatum 1 januari 2006. Het financiële resultaat is uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2007. Het resultaat van de berekening geeft een indicatie van de (on)haalbaarheid van de verschillende te ontwikkelen locaties.

Bij de bepaling van de economische uitvoerbaarheid is een bouwgrondexploitatieberekening opgemaakt op bais van de thans geldende 'Exploitatieverordening van de gemeente Valkenswaard'[63], waarbij onder meer uitgegaan is van onderstaande aannames:

- **Verwerving**
  - Per te ontwikkelen bestemming wordt uitgegaan van de minimaal noodzakelijk verwerving. Om enkele milieubelemmeringen 'op te heffen' zullen verder enkele (agrarische) bedrijven buiten het plangebied worden aangekocht en/of geamoveerd.
  - Voor verwerving en inbreng van betreffende agrarische gronden is gerekend met zogenaamde complexwaarden (ex art. 40 OW) conform de beschikbare gegevens[64]. Hierbij is rekening gehouden met de relevante bedrijfsomstandigheden van betreffende grondeigenaren. Het aan te kopen (agrarische) bedrijfsonroerend goed is getaxeerd door een beëdigd taxateur en zijn in de berekeningen meegenomen. In de exploitatieberekening is rekening gehouden met eventuele sloop- en saneringskosten. Voor zover mogelijk wordt de bestaande woonbebouwing gehandhaafd.
  - Op basis van de huidige situatie is een reservering gemaakt voor mogelijke planschade (ex. art. 49 WRO).
- **Overige kosten**
  - De ontwikkeling van gebieden brengt kosten met zich mee met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte (boven- en ondergrondse infrastructuur, groen- en watervoorzieningen, e.d.). Voor zowel het woongebied als het industriegebied wordt in de berekeningen uitgegaan van het Valkenswaardse uitvoeringsniveau voor de inrichting van het openbaar gebied.[65] De natuurontwikkeling van het beekdal ten westen van de Dommel zal worden geïnitieerd door het waterschap en/of natuurorganisaties. De inrichting van het beekdal beperkt zich derhalve tot een minimale (recreatieve) ontsluitingsstructuur. Alle gehanteerde kosten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en het beekdal van de Dommel zijn normatief bepaald op basis van een globale elementenbegroting en rekening

[63] Dit betekent dat voor gronden die niet in bezit zijn van de gemeente een bijdrage van de exploitant(en) is geraamd.
[64] Aan te kopen (c.q. in te brengen) gronden en opstallen zijn in opdracht van de gemeente Valkenswaard gewaardeerd door een beëdigd taxateur.
[65] Dit is te vergelijken met de bestemmingsplannen Hoge Akkers (woongebied) en Schaapsloop II (industriegebied).

houdend met een gemiddeld kwaliteitsniveau. Hierbij is rekening gehouden met onvoorziene kosten en de kosten van de voorbereiding, het toezicht en advies. Naast een reservering voor aankoop en/of inrichting van het natuurgebied is tevens rekening gehouden met een bijdrage "rood voor groen"door middel van een storting in een voorzieningenpot van € 2,50 per uit te geven grond.

- Met de ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid wordt voorzien in de facilitering van enkele sport- en recreatieve voorzieningen. De hiermee gemoeide kosten zijn globaal in beeld gebracht. Naar rato van het aantal woingen is een kostenaandeel voor de sportvoorzieningen opgenomen. De eventuele aankoop en inrichting van het gebied voor de sportvoorzieningen en de woonwagenlocatie zijn niet opgenomen in de exploitatieberekening. Hierover zal separate besluitvorming plaatsvinden inclusief de bijbehorende financiële dekking.
- Er is rekening gehouden met een storting in het nog te vormen fonds ter financiering van de Lage Heideweg. Een dergelijk fonds dient ter dekking van de (planoverschrijdende) infrastructurele kosten. Deze kosten zijn niet direct aan de planontwikkeling toe te rekenen, maar hebben een indirecte relatie. Van de gecalculeerde aanlegkosten van de Lage Heideweg is 7% omgeslagen naar Valkenswaard-Zuid.
- Bij de berekingen is uitgegaan van de navolgende percentages voor plankosten, te weten: 25% voor het industrieterrein, en 30% voor het woongebied, over de kosten van het bouw- en woonrijpmaken.
- Bij de berekening van de rentekosten is als uitgangspunt genomen, dat de exploitatiebijdrag van exploitanten wordt ontvangen alvorens met bouwrijp maken wordt begonnen en dat de eigen gronden naar rato van fasering wordt ingebracht.

• **Opbrengsten uit (vastgoed)ontwikkeling**

Ter dekking van de kosten met betrekking tot verwerving, de inrichting van de openbare ruimte, sportvoorzieningen en de natuurontwikkeling worden grondopbrengsten gegenereerd uit de ontwikkeling van vastgoed. De grondopbrengsten zijn als volgt berekend:

- Op basis van de economische waarde van gronden bij de gegeven bestemming (residueel bepaalde grondwaarde), vertaald naar een vaste grondprijs voor wat betreft woningbouw.
- Op basis van een vaste door de gemeente bepaalde grondprijs voor wat betreft de overige functies (industrie, woon-werk-functies).
- Voor de in bezit zijnde gronden wordt uitgegaan van een gemiddelde grondprijs van € 325,--/m² en voor het iindustriegebied een gemiddelde grondprijs van € 130,--/m²

Conform beoapaald in de vastgestelde nota Beeldende Kunst en Vormgeving wordt 1% van de geraamde opbrengst in de hiervoor bestemde reserve gestort.

Resultaat explotatieberekening

Uit de financiele overzichten (berekeningen) komt naar voren dat het woongebied sluit met een voordelig resultaat en het industriegebied (bedrijventerrein) een klein nadelig resultaat heeft, hetgeen resulteert in een positief totaal netto-resultaat. Van het netto-resultaat moeten evenwel nog de te nemen milieumaatregelen en de inrichting van het natuurgebied worden bekostigd. Hiermee rekening houdende kan ten aanzien van de bouwgrondexploiatie voldaan worden aan het uitgangspunt van een 'budget-neutrale' uitvoering van het plan Valkenswaard-Zuid

Opgemerkt kan nog worden dat op dit moment nog onderzoek wordt verricht naar subsidiemogelijkheden. Bij toekenning van mogelijke subsidies zullen deze een positieve invloed op het exploitatieresultaat hebben.

Bij de jaarlijkse actualisatie van alle bouwgrondexploitaties zal uitvoerig gerapporteerd worden over de financiele voortgang van het bestemminglan 'Valkenswaard-Zuid' zoals besloten in de gemeenteraad..

8.2 Handhaving

De aandacht voor handhaving neemt de laatste jaren sterk toe. Zowel de hogere overheden als de burgers spreken de gemeente in toenemende mate aan op het handhaven van de eigen regels en de rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over de verplichtingen die gemeentebesturen hebben om de eigen regelgeving te handhaven.

Het bestemmingsplan vervult een aantal functies op het gebied van handhaving. Een bestemmingsplan is toekomstgericht. het geeft een beeld van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen en verwoordt het gemeentelijk beleid ten opzichte van de ontwikkelingen. Eveneens functioneert het bestemmingsplan als toetsingskader voor bouwplannen en andere werkzaamheden. Hierdoor is het bestemmingsplan bindend voor burgers, bedrijven, instanties en overheid. Om ervoor te zorgen dat handhaving van het bestemmingsplan in de praktijk met succes kan worden afgedwongen, dient aan het volgende te worden voldaan:

- de voorschriften en het kaartmateriaal moeten duidelijk en overzichtelijk zijn;
- regels/voorschriften moeten zodanig zijn dat duidelijk is wanneer er sprake is van een overtreding en overtredingen moeten herkenbaar/zichtbaar én controleerbaar zijn;
- het plan dient uitvoerbaar te zijn.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, bebouwing) van het plangebied bij de opstelling van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de opstelling van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaatsgevonden van de feitelijke situatie (zie eerdere hoofdstukken). Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt gedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan instrumenten van toezicht opgenomen. Gedoeld wordt op de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

9. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG

9.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden. Artikel 6a van de Wet ruimtelijke ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag.

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' vanaf 17 augustus 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier van 2 augustus 2006. Gedurende deze periode zijn een groot aantal schriftelijk inspraakreacties binnengekomen. Op woensdag 6 september 2006 heeft er tevens een inspraak- en informatieavond plaatsgevonden. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 10 BRO opgestuurd naar diverse betrokken partijen, het zogenaamde 'vooroverleg'.
Van de betreffende informatiebijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage 1 bij het bestemmingsplan is gevoegd. Tevens is een inspraakverslag opgemaakt van de binnengekomen inspraakreacties. Dit integrale verslag is eveneens in bijlage 1 van de toelichting gevoegd.

Gesteld kan worden dat naar aanleiding van de plaatsgevonden inspraak het voorontwerpbestemmingsplan op onderdelen is aangepast is, zowel voor wat betreft de toelichting, voorschriften als plankaart.
Meest essentiële wijzigingen betreffen de locatie Goorkes (niet meer in beeld als woonwagenlocatie), de locatie voor hulpdiensten (niet meer in beeld vooralsnog in dit plangebied), het handhaven van bestaande situaties in het plangebied die niet belemmerend werken voor de voorgestane planontwikkeling, het opnemen van de resultaten uit diverse onderzoeken, een motivering voor de locatiekeuzes, de afweging van alternatieven alsmede de beantwoording van nut en noodzaak van de planontwikkeling in Valkenswaard-Zuid.

9.3 Overleg ex artikel 10 BRO

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht zijn overleg te plegen met het waterschap en daar waar nodig met de besturen van andere gemeenten, met de provinciale commissie gemeentelijke plannen, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening, en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Van een aantal instanties is een reactie ontvangen. Hieronder wordt kort ingegaan op de ingebrachte reacties. Van de overige aangeschreven instanties is geen reactie ontvangen op het voorontwerp-bestemmingsplan.

De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven het plan op onderdelen aan te passen.

1A	**Provincie Noord-Brabant** **mr. E. de Groot**	**Datum ontvangst:** **8-11-2006**	**Datum dagtekening:** **3 november 2006** **kenmerk 1209211** **PCGP advies**
	De PCGP is met de directie ROH van mening dat de in het directie advies ROH genoemde aspecten aanpassing dan wel nader toelichting behoeven. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld wijst de PCGP de gemeente op het volgende: - *er moet aanvullende informatie (cat II) ter beschikking worden gesteld om ten principale te kunnen adviseren. Het gaat hierbij om gegevens met betrekking tot: de mogelijke effecten op het nabijgelegen habitatrichtlijnengebied en de flora en fauna in het gebied;* - *de gemeente dient te reageren op het ambtelijke directieadvies;* - *het aanleveren van een heldere afweging binnen het "nee, tenzij-regime";* - *de conclusies uit het MER/SMB;* - *inzicht in de manier van compensatie van de EHS, Rood voor Groen en het landgoederengebied.* *In algemeenheid kan gesteld worden dat bij de gemeente nog een zware motiveringsverantwoordelijkheid rust en nogmaals wordt verwezen naar het eerder door de PCGP (november 2003) uitgebrachte advies over het ontwerp-structuurplan Valkenswaard-Zuid.* De door de PCGP gewenste informatie is in het kader van de volgende formele bestemmingsplanfase aangeleverd c.q. verwerkt in het plan. Zie verder de opmerkingen naar aanleiding van vooroverleg reactie nr. 1B.		

1B.	**Provincie Noord-Brabant** **drs. G.H. Zimmerman**	**Datum ontvangst:** **16-10-2006**	**Datum dagtekening:** **9 oktober 2006** **kenmerk 1209211** **Directieadvies ROH** **(Ruimtelijke ontwikkeling en Handhaving**
a.	*De noodzaak van de woningbouw dient te worden beschreven. Een afstemming met provinciale woningbouwprognose ontbreekt.* In het ontwerp-bestemmingsplan wordt nadrukkelijk ingegaan op de noodzaak van woningbouw in Valkenswaard-Zuid en heeft afstemming plaatsgevonden met de provinciale woningbouwprognose (zie hiervoor hoofdstuk 2 van het ontwerp-bestemmingsplan).		
b.	*De behoefte aan het bedrijventerrein is niet onderbouwd. De fasering is onduidelijk en niet verwoord in de voorschriften.* In het ontwerp-bestemmingsplan is de behoefte aan bedrijventerrein nader onderbouwd en is tevens rekening gehouden in de voorschriften met een fasering in de ontwikkeling van het bedrijventerrein, afgestemd op de feitelijke behoefte aan uitgeefbare bedrijfskavels en waarbij wordt gekozen voor een ontwikkeling vanuit de kern van Dommelen (zie hiervoor hoofdstuk 2 van het ontwerp-bestemmingsplan en de beschrijving in hoofdlijnen).		
c.	*Archeologie: geadviseerd wordt, voorafgaand aan de vaststelling van het plan, de gevolgen voor het bodemarchief nader in beeld te brengen door middel van een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek. Tevens wordt geadviseerd de aangetroffen archeologische waarden planologisch te beschermen, dan wel veilig te stellen door een opgraving.* Het advies zal worden opgevolgd.		
d.	*Milieu: geadviseerd wordt de onderzoeken af te ronden en de resultaten en consequenties in het plan te verwerken.* De resultaten van de diverse uitgevoerde onderzoeken zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.		
e.	*GHS: grote delen van het plangebied voor het realiseren van woon- en werkgebieden liggen in de GHS. Op basis van het streekplanbeleid dient het zwaarwegend maatschappelijk belang te worden aangetoond en dienen alternatieven in beeld te worden gebracht. Vervolgens dient een compensatieplan te worden opgesteld en dient de compensatie te zijn veilig gesteld. Geadviseerd wordt bovenstaande in het plan op te nemen.* Het zwaarwegend maatschappelijk belang ten aanzien van het realiseren van de woon- en werkgebieden in Valkenswaard-Zuid zal worden beschreven. Tevens wordt ingegaan op de alternatieven die in dit kader bij de afweging naar voren zijn gebracht. Voor wat betreft de compensatie wordt in hoofdstuk 2 van het ontwerp-bestemmingsplan inzicht gegeven in wat en op welke wijze verloren natuurwaarden door de stedelijke ontwikkeling in Valkenswaard-Zuid gecompenseerd zullen worden in het kader van dit bestemmingsplan. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal de definitieve compensatieomvang en het daarop afgestemde definitieve compensatieplan bij het plan worden gevoegd. Dit vanwege de koppeling van de compensatie voor Valkenswaard-Zuid met de compensatie vanuit de ontwikkeling van de Lage Heideweg. Voor het totale gebied Valkenswaard-Zuid en de Lage Heideweg wordt uiteindelijk een totaal compensatieplan opgesteld dat als afzonderlijk document bij de afzonderlijke bestemmingsplannen (Valkenswaard-Zuid en Lage Heideweg) zal worden gevoegd.		

f.	*Rood met Groen: De rood met groen benadering staat los van de compensatie van natuurwaarden die vereist is bij de aantasting van de groene hoofdstructuur. Geadviseerd wordt het rood met groen beleid in voorliggend plan concreet vorm te geven.* In het bestemmingsplan zal het rood met groen beleid concreet vormgegeven worden (zie hiervoor hoofdstuk 2 van het ontwerp-bestemmingsplan).
g.	*Landschappelijke inpassing: de overgang van het grote kwadrant bedrijventerrein naar het beekdal wordt vormgegeven door ter plaatse kleinschalige bedrijven toe te staan. Hierdoor wordt volgens de plantoelichting de overgang van natuurgebied naar verstedelijkt gebied vriendelijker vorm gegeven. Landschappelijk gezien dient deze overgang op een meer structurele manier vorm te krijgen. Bijvoorbeeld door het op een aantal plaatsen doorzetten van de groenstructuur van de landgoederenzone in het bedrijventerrein.* Bij de verdere uitwerking van het te ontwikkelen bedrijventerrein zal aan het doorzetten van de groenstructuur in het bedrijventerrein nadere invulling gegeven worden door het opstellen van concrete spelregels ten aanzien van de positionering van bedrijfsruimten op en de inrichting van bedrijfskavels aan de hand van onder meer beeldkwaliteitseisen.
h.	*Water: het plangebied is volgens het reconstructieplan Boven Dommel gelegen in beschermingszone natte natuurparel Malpie. Binnen de beschermingszone is verstedelijking geprojecteerd. Conclusies ten aanzien van de hydrologische effecten en daaraan gekoppeld welke keuzes gemaakt zijn en waarom ontbreekt in de plantoelichting. Ook worden de resultaten van de watertoets gemist. Geadviseerd wordt deze aan het plan toe te voegen.* In het bestemmingsplan wordt een waterparagraaf opgenomen waarin de aangehaalde aspecten nader uiteengezet zijn.
i.	*SMB: In de toelichting van het plan (pg. 4) is aangegeven dat momenteel vooronderzoeken worden uitgevoerd om te bepalen of een SMB dient te worden opgesteld. De resultaten van deze onderzoeken zullen gebruikt worden ter verantwoording van keuzes en ontwikkelingen binnen Valkenswaard Zuid en Lage Heideweg. De beschikbare informatie wordt onder andere verwerkt in de MER Lage Heideweg, de SMB Valkenswaard Zuid en het natuurcompensatieplan. Geadviseerd wordt deze onderzoeken af te ronden en de resultaten en consequenties in de eventuele SMB en het plan te verwerken.* De resultaten van de diverse onderzoeken, die uitgevoerd zijn in het grote studiegebied Valkenswaard-Zuid worden, voor zover relevant en van toepassing voor het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid', in dit bestemmingsplan verwerkt
j.	*Woonwagenstandplaats en locatie brandweer e.d.: beide locaties zijn in het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant buiten het zoekgebied voor verstedelijking en in het landschappelijk raamwerk gelegen en hebben in het streekplan de aanduiding GHS. Met het landschappelijk raamwerk zijn de groene en blauwe kwaliteiten van het gebied aangegeven, die behouden en ontwikkeld moeten worden en waarbinnen geen stedelijke functies gesitueerd mogen worden. De woonwagenstandplaats en de locatie voor de brandweer e.d. moeten als stedelijke functies aangemerkt worden en dienen een plaats te krijgen in het bestaand stedelijk gebied of in een gebied voor verstedelijking afweegbaar. Op basis van het streekplan is ten aanzien van de geprojecteerde locaties voor de woonwagens en de brandweer het GHS beleid van toepassing. Dit betekent toepassing van het nee-tenzij principe. Dat wil zeggen dat zwaarwegend maatschappelijk belang en alternatieven dienen te worden afgewogen. Juist ten aanzien van alternatieve locaties zal in het te ontwikkelen gebieden in Valkenswaard Zuid ten zuiden van Dommelen ruimte zijn voor deze functies.* Inmiddels heeft ons college het standpunt ingenomen de in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen locatie Goorkes niet verder tot ontwikkeling te brengen als woonwagenlocatie. Inmiddels is ervoor gekozen een locatie in het gebied gemengd uit te werken 'GD-U2' tot ont-

	wikkeling te brengen. De locatie is te realiseren op een overgangszone tussen het nieuwe woongebied van Valkenswaard-Zuid en het bedrijventerrein. Ons college heeft tevens de in het voorontwerp bestemmingsplan aangewezen vestigingslocatie voor hulpdiensten vooralsnog verlaten. Via een apart traject wordt nader onderzocht waar een mogelijke geschikte locatie voor de vestiging van de hulpdiensten in de gemeente Valkenswaard gerealiseerd kan worden.
k.	*Voorschriften: in het streekplan is het beleid ten aanzien van nieuwe landgoederen weergegeven. De voorwaarden waaronder een nieuw landgoed tot stand kan komen hebben geen doorvertaling gekregen in de voorschriften. Geadviseerd wordt hier inhoud aan te geven. In het bestemmingsplan wordt op drie verschillende plaatsen middels een uit te werken bestemming ruimte geboden aan woonwagenstandplaatsen. Op basis van de voorschriften betreft dit een verplichting. Geadviseerd wordt een keuze te maken uit de verschillende locaties en dit te vertalen naar plankaart en voorschriften. Plankaart en voorschriften zijn niet altijd op elkaar afgestemd. Ook zijn doelstellingen niet altijd in de voorschriften vertaald. Geadviseerd wordt dit te verbeteren.* De opmerkingen ten aanzien van de doorvertaling, verplichting en afstemming zijn in het bestemmingsplan verwerkt.
l.	*Geadviseerd wordt de financiële uitvoerbaarheid van het volledige plan aan te tonen.* In het kader van de verantwoording van de financiële uitvoering van het plan is een dynamisch exploitatiemodel ontwikkeld, dat op basis van de meest actuele parameters en informatie wordt bijgehouden. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal de definitieve exploitatie van het plan door de gemeenteraad vastgesteld worden en de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond worden. De gemeente heeft t.a.v. van de financiële verantwoording als uitgangspunt gesteld dat het plan 'budgettair neutraal' uitgevoerd dient te worden. Tot op heden blijkt dat de totale planontwikkeling tenminste 'budgettair neutraal' uitgevoerd kan worden.
2.	**Waterschap De Dommel** **Datum ontvangst:** **Datum dagtekening:** **Hein Elemans** **12 september 2006** **19 september 2006** **kenmerk U-06-05931**
a.	*Als beleidskader ontbreekt dat Waterschap De Dommel in 2005 haar 'Keur oppervlaktewateren' heeft aangepast.* In het ontwerp-bestemmingsplan zal rekening gehouden worden met het aangepaste 'Keur oppervlaktewateren'.
b.	*Er wordt geconstateerd dat in het westelijk deel van het plangebied voldoende ruimte voor water wordt geclaimd om invulling te kunnen geven aan het begrip hydrologisch neutraal bouwen en het voorkomen van verdroging van het beekdal. Het waterschap wil graag betrokken blijven bij de verdere planontwikkeling en verzoekt de gemeente in overleg te treden.* De gemeente zal in het belang van de watertoets het waterschap betrekken bij de verdere planontwikkeling en zal aan het verzoek van het waterschap om overleg te plegen gehoor geven.

3.	**SRE**	**Datum ontvangst:** **17 juli 2006**	**Datum dagtekening:** **19 juli 2006**
a.	*Het voorontwerp bestemmingsplan past in het Regionaal Structuurplan. Daarbij spreken wij waardering uit voor het integrale karakter van uw aanpak'.* De opmerking van het SRE wordt voor kennisgeving aangenomen.		
b.	*Het SRE geeft het gemeentebestuur in overweging om in de uitvoeringsfase de bebouwingsmogelijkheden te vergroten en intensief ruimtegebruik te bevorderen op bedrijfsterreinen. In dat kader wordt verwezen naar de checklist bedrijventerreinen uit de beleidsregels intensief ruimtegebruik (SRE, 2005).* Het gemeentebestuur neemt de aanbeveling van het SRE ter harte. In de bestemmingsregeling zal in het kader van intensief ruimtegebruik onder meer een minmaal bebouwingspercentage van toepassing worden verklaard op het te bebouwen bedrijfsperceel.		

9.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 23 t/m 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
Het ontwerp-bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan gedeputeerde staten van Noord Brabant.

Voorschriften

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN		**3**
Artikel 1 -	Begripsbepalingen	3
Artikel 2 -	Wijze van meten en berekenen	19
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN		**21**
Artikel 3 -	Beschrijving in hoofdlijnen	21
Artikel 4 -	Agrarisch	32
Artikel 5 -	Agrarisch technisch hulpbedrijf	35
Artikel 6 -	Groen - 1	38
Artikel 7 -	Groen - 2	39
Artikel 8 -	Groen - 3	40
Artikel 9 -	Verkeer -Vb-	42
Artikel 10 -	Water	44
Artikel 11 -	Wonen	45
Artikel 12 -	Bedrijventerrein - uit te werken	52
Artikel 13 -	Gemengd - uit te werken 1	59
Artikel 14 -	Gemengd - uit te werken 2	64
Artikel 15 -	Gemengd - uit te werken 3	68
Artikel 16 -	Natuur - uit te werken	72
Artikel 17 -	Verkeer – uit te werken	77
Artikel 18 -	Woongebied - uit te werken 1	80
Artikel 19 -	Woongebied - uit te werken 2	86
Artikel 20 -	Woongebied - uit te werken 2/voorlopige bestemming bloemencorso wagenopbouwlocatie	91
Artikel 21 -	Belemmeringszone watergang (dubbelbestemming)	96
Artikel 22 -	Leiding-DSM (dubbelbestemming)	97
3. ALGEMENE BEPALINGEN		**99**
Artikel 23 -	Anti-dubbeltelbepaling	99
Artikel 24 -	Algemene gebruiksbepalingen	100
Artikel 25 -	Nadere eisen	101
Artikel 26 -	Algemene vrijstellingsbepalingen	102
Artikel 27 -	Algemene wijzigingsbepalingen	104
Artikel 28 -	Algemene procedurebepalingen	106
4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN		**107**
Artikel 29 -	Strafbepaling	107
Artikel 30 -	Overgangsbepalingen	108
Artikel 31 -	Slotbepaling	109

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Lijst van bedrijfsactiviteiten + toelichting

Plankaart 211x00371-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Algemene begrippen:

1. het plan:
   het bestemmingsplan 'Valkenswaard Zuid' van de gemeente Valkenswaard;

2. de plankaart:
   de kaart van het bestemmingsplan 'Valkenswaard Zuid' met nummer 211x00371-pk1;

3. aanbouw/uitbouw
   een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. antenne-installatie:
   installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

5. bebouwing:
   één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6. bebouwingspercentage:
   het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;

7. beeldkwaliteitsplan:
   geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld plan;

8. bestaand:
   - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
   - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

9. bestemmingsgrens:
   een op de plankaart aangegeven lijn die twee bestemmingen scheidt;

10. bestemmingsvlak:
    een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

11. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

13. bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

14. bouwlaag:
het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder, onderbouw, zolder en vliering;

15. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

16. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

17. bouwvlak:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop (primair) hoofdgebouwen zijn toegelaten;

18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

19. corsotent:
tijdelijk bouwwerk, dat dient als onderkomen voor de opbouw van praalwagens die deelnemen aan het jaarlijkse bloemencorso;

20. de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak aan de zijde van de weg;

21. de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak aan de zijde van het achtererf;

22. erfafscheiding:
schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst;

23. garageboxen:
een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen alsmede voor opslag- en bergingsdoeleinden van huishoudelijke aard;

24. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

25. gebouwen van algemeen nut:
gebouw ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

26. geluidbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

27. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

28. geluidgevoelige functies:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

29. geluidgevoelige gebouwen:
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

30. hoofdgebouw:
een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

31. ondergronds bouwwerk:
een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m^1 beneden peil;

32. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

33. ondergeschikt bouwdeel:
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

34. overkapping:
een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie en is voorzien van ten hoogste één wand;

35. parkeervoorzieningen:
elk al dan niet overdekte c.q. ondergrondse stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer:
a) *openbare parkeerplaatsen*: parkeerplaatsen die in beginsel openbaar toegankelijk zijn;
b *particuliere parkeerplaatsen*: parkeerplaatsen die in beginsel niet openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein, voor eigen werknemers;

36. parkeren:
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

37. peil:
a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

38. perceelsgrens:
grens van een bouwperceel;

39. referentie-maaiveld:
a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
b. bij bijgebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
c. bij bestaande gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer;

40. speeltoestel:
een speeltoestel als bedoeld in artikel 1, onderdeel c, van het besluit veiligheid attractie- en speeltoestellen;

41. stedenbouwkundige kwaliteit:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

42. straatmeubilair:
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

43. voorgevel:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

44. voorgevelbouwgrens:
de lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

45. voorgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

46. voorgevelrooilijn:
a. bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
b. nieuw gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoegd regelmatige ligging heeft en evenwijdig of nagenoeg evenwijdig loopt met de as van de weg;

47. weg:
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

48. werk:
grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

49. werken:
alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

50. wet/wettelijke regeling:
indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan, tenzij anders bepaald;

51. zijgevel:
een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

52. zijgevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

Begrippen verbonden met het wonen:

53. aaneengesloten woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

54. aan-huis-verbonden beroep:
het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

55. achtergevel:
een van weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

56. achtergevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

57. afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

58. eengezinswoningen:
woningen waar geen andere woningen boven of onder zijn gebouwd;

59. geschakelde woning:
woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

60. gestapelde woningen:
woningen of wooneenheden die geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zijn;

61. grondgebonden woningen:
een woning, niet zijnde een gestapelde woning, die direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg;

62. half vrijstaande woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen;

63. hoekperceel:
een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen;

64. kamerverhuurbedrijf:
de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

65. mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

66. onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

67. standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

68. vrijstaande woning:
een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels in de zijdelingse perceelgrens staan;

69. woning/wooneenheid:
een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

70. woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

71. woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Begrippen verbonden met bedrijvigheid:

72. afvalcontainer:
een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;

73. agrarisch bedrijfsgebouw:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

74. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het fokken of houden van dieren, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven;

75. agrarisch grondgebonden bedrijf
een agarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf

76. agrarisch technisch hulpbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden;

77. ambachtelijk bedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;

78. ambachtelijk bedrijf:
a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waarvoor een belangrijk deel in handwerkgoederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
   - het productieproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
   - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

79. agrarisch bouwvlak:
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan;

80. bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

81. bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

82. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

83. bouwmarkt:
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m² waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden;

84. bruto vloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

85. buitenopslag/ open opslag:
het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke;

86. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

87. detailhandel in auto's:
detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

88. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen:
detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ter verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals olie, benzine en gas;

89. detailhandel in boten:
detailhandel in automobielen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

90. detailhandel in caravans en tenten:
detailhandel in caravans en tenten en van daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen en campingbenodigdheden voor zover daar speciaal voor vervaardigd;

91. detailhandel in grove bouwmaterialen:
detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout;

92. detailhandel in keukens, badkamers en sanitair:
detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen; bij rechtstreeks samenhangende artikelen kan gedacht worden aan inbouwapparatuur en tegels;

93. detailhandel in meubelen en woninginrichting:
detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en van

de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;

94. detailhandel in outdoor/sport- en spel-, recreatie- en kampeerartikelen:
detailhandel in outdoor/sport-, recreatie- en kampeerartikelen en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

95. dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

96. externe veiligheid:
de kans om buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

97. geluidsbeperkende voorzieningen:
een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluid;

98. geluidsgevoelige functies:
functies, zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde wonen, scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede gezondheidszorggebouwen, niet zijnde huisartsenpraktijken;

99. geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (stb. 1993, nr. 50), bij welke ingevolge van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

100. grove bouwmaterialen:
producten of materialen, welke gebruikt worden bij het oprichten van bouwwerken, zoals aannemersmaterialen, stenen, constructiehout, constructiestaal of –ijzer, deuren en kozijnen;

101. groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;

102. handel in volumineuze goederen:
handel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, caravan- en botenbedrijven;

103. handelsbedrijf:
een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;

104. horeca:
het bedrijfsmatige verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

105. horecabedrijf:
een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie;

106. horeca, categorie 2:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

107. horeca, categorie 3:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

108. industrieel bedrijf:
een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend machinaal verwerken van grondstoffen en/of vervaardigen van producten (nijverheids- en productietechnische bedrijven);

109. kantine:
een verblijflokaal als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf waar dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt;

110. kantoor:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

111. kantoorachtig bedrijf:
een bedrijf met een productieruimte, assemblageruimte, showroom en dergelijke, gecombineerd met een kantoorruimte als niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf en waarbij de kantoorruimte maximaal 30% van de bedrijfsvloeroppervlakte uitmaakt;

112. Lijst van Bedrijfsactiviteiten:
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften;

113. maatschappelijke voorzieningen:
voorzieningen op het gebied van:
- openbaar bestuur en overheidsdiensten;
- levensbeschouwelijke organisaties;
- onderwijs;
- gezondheidszorg, veterinaire diensten en welzijnszorg;

114. milieubelasting:
de beïnvloeding van de fysieke omgeving door het veroorzaken van lawaai, stank, hinder en/of door de uitworp van schadelijk (afval-)stoffen daarin;

115. nijverheidsbedrijf:
een bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het bewerken of verwerken van grondstoffen;

116. onderkomens:
voor verblijf geschikte -al dan niet aan de bestemming onttrokken- voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

117. perifere detailhandel:
a. perifere detailhandel, algemeen:
detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen;
b. perifere detailhandel, grootschalig:
perifere detailhandel met een bovenlokale functie/reikwijdte, waarvoor een verkoopvloeroppervlak nodig is van tenminste 1.000 m² per te vestigen bedrijf;
c. perifere detailhandel, branchegericht (volumineus):
detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen, in auto's, motoren en boten, in grove bouwmaterialen, in keukens, in sanitair, tegels en parket, in woninginrichting, - meubilering, - decoratie, - verlichting en stoffering, in caravans, tenten, sport- outdoor- en kampeerartikelen, in gereedschap, alsmede bouwmarkten, tuincentra, waarvoor vanwege de omvang en aard van het gevoerde assortiment een groot oppervlak nodig is voor de uitstalling daarvan (en uit dien hoofde niet binnen de in de gemeente in het kader van haar ruimtelijke ordening aangewezen c.q. aan te wijzen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

118. plaatsgebonden risico:
het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel is betrokken;

119. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

120. prostitutiebedrijf:
een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

121. richtwaarde:
een richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1. derde lid van het besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico;

122. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het besluit externe veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico of een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten dan wel een AMVB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheerafstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;

123. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

124. seksuele dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

125. tuincentrum:
een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen;

126. vrijetijdsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca;

127. (zakelijke) dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

Begrippen in verband met natuur, ecologie, groen en waarden:

128. archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

129. archeologisch waardevol terrein:
een terrein dat van algemeen belang is vanwege de aanwezigheid van zaken ouder dan vijftig jaar vanwege hun schoonheid hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde niet zijnde een beschermd archeologisch monument in de zin van de Monumentenwet 1988;

130. compenserende maatregel:
maatregel om de nadelige invloeden van de voorgenomen activiteit (op een andere plaats) te compenseren;

131. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

132. dagrecreatie voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

133. ecologische waarde:
waarde betreffende de natuurlijke samenhang tussen organismen en hun milieu;

134. extensief agrarisch medegebruik:
een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

135. extensief dagrecreatief medegebruik:
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

136. extensieve recreatie:
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving;

137. fysieke compensatie:
het creëren van nieuwe waarden:
- in oppervlakte in de directe omgeving van de ingreep door middel van vervangende grond die voldoende is ingericht en geschikt gemaakt;
- via vergoeding van gekapitaliseerde koste van aanloopbeheer vanwege kwaliteitsverschil tussen bestaand en nieuw aangelegd terrein;

138. houtopstand:
begroeiing die geheel of gedeeltelijk bestaat uit bomen en/of struiken, voor zover niet vallend onder de Boswet;

139. intensieve recreatie:
vormen van recreatie die niet worden begrepen onder 'extensieve recreatie';

140. landgoed:
een functionele eenheid van minimaal 10 hectare grond overwegend openbaar toegankelijk, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling, waarbij delen van het bos en landbouw onderdeel kunnen uitmaken van de bedrijfsvoering en waarop één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling staan.
Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is,

waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid;

141. landschap:
een complex van relatiestelsels, tezamen een herkenbaar deel aardoppervlak vormend, dat gemaakt is en in stand gehouden wordt door de wederzijdse beïnvloeding van levende en niet-levende natuur alsmede de wisselwerking met de mens;

142. landschappelijk/ecologisch waardevolle elementen::
landschapselementen omvattende steilranden en houtopstanden, die een bijzondere landschappelijke en ecologische waarde hebben;

143. landschappelijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat geheel;

144. natte natuurparel met beschermingszone:
bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water met een daarbij behorende beschermingszone van gemiddeld 500 meter zoals opgenomen op plankaart 1 behorende bij het door provinciale staten van Noord-Brabant d.d. 22 april 2005 vastgestelde reconstructieplan Boven-Dommel en weergeven op de plankaart voor zover van toepassing voor 'valkenswaard-Zuid';

145. mitigatie:
het verminderen van nadelige effecten van de ingreep op aanwezige bos-, natuur- en recreatiewaarden door bepaalde maatregelen;

146. mitigerende maatregelen;
maatregelen om de nadelige gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu te voorkomen of te beperken;

147. natuurgebied:
een gebied met duidelijke natuur- en landschapswaarden die in hun ecologische functieaanduiding (mede) tot uiting komen;

148. natuurgebied:
een gebied met duidelijke natuur- en landschapswaarden die in hun ecologische functie(aanduiding) tot uiting komen;

149. natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van geologische, bodemkundige, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

150. recreatieve voorzieningen:
een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van gelegenheid voor vrijetijdsbesteding en ontspanning;

151. volkstuin:
perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

152. watergang/waterloop:
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten en berekenen

2.1 Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten en gerekend:

a. breedte van een bouwperceel:
tussen de zijdelingse perceelgrenzen, in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

c. lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;

d. bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:
de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

e. de goothoogte van een gebouw:
de hoogte van de bovenkant van goot, boeiboord, druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw, gemeten van het referentie-maaiveld; hierbij worden niet meegerekend ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen;

f. de bouw-/nokhoogte van een gebouw
het hoogste punt van het gebouw, gemeten van het referentie-maaiveld; hierbij worden niet meegerekend bouwdelen van ondergeschikte betekenis als schoorstenen, antennes, balkonafscheidingen en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede lichtkoepels en lichtstraten;

g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidingen en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits:
- de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet plaatsvindt boven openbare ruimten.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 - Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Inleiding

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden, die ingevolge de artikelen 4 t/m 22 aan de daar bedoelde gronden zijn toegekend, worden nagestreefd. Hierbij vervult de 'beschrijving in hoofdlijnen' de in 3.2. omschreven functies.

3.2 Functie

De in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen uitgangspunten hebben een:

a. *Toetsingsfunctie*
De beschrijving in hoofdlijnen bevat toetsingsaspecten voor de toepassing van een vrijstellingsbepaling, uitwerkingsverplichting, het gebruik van de nadere eisenregeling of toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De daarbij opgenomen toetsingsaspecten spelen vanuit een kwalitatieve en beleidsmatige invalshoek een rol bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van activiteiten;

b. *Uitvoeringsfunctie*
De beschrijving in hoofdlijnen bevat uitvoeringsaspecten, als uitdrukking van beleidsintenties van de gemeente in het kader van de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen beleidsdoelstellingen, waar nodig met verbijzondering naar de doeleinden per bestemming.

c. *Afstemmingsfunctie*
De beleidsdoelstellingen worden niet alleen met dit plan nagestreefd, maar met alle de gemeente ten dienste staande instrumenten. Het gaat hierbij om:
- de toepassing van sectorwet- en regelgeving, voor zover daarbij sprake is van raakvlakken met de ruimtelijke ordening;
- het gebruik van overige instrumenten om de gewenste ruimtelijke, visuele en milieukwaliteit te behalen bij het inrichten, beheren en bouwen.

3.3 Instrumenten

Bij het inrichten, beheren en bouwen zullen om de gewenste ruimtelijke, visuele en milieukwaliteit te behalen ook andere instrumenten worden ingezet dan het bestemmingsplan. Hierbij zal worden getracht zoveel mogelijk afstemming te bereiken tussen de afzonderlijke instrumenten, door:

a. Het vastleggen van de programmatische, ruimtelijke en functionele hoofdlijnen van het gebied op de plankaart en in de voorschriften.

b. Het maken van uitwerkingsplannen voor de gebieden 'Gemengd gebied uit te werken 1 t/m 3', ''Bedrijventerrein – uit te werken', Natuur - uit te werken' en 'Woongebied - uit te werken 1 en 2' en 'Verkeer – uit te werken'.

c. Het op- en vaststellen van beeldkwaliteitsplannen voor het woon- en werkgebied, waarin de visuele kwaliteit (zoals welstand en architectonische vormgeving) zullen worden uitgewerkt in concrete richtlijnen, met aandacht voor:
- zichtbaarheid van de randen;
- representatie van de gebouwen;
- uniform straatmeubilair, bewegwijzering en reclame-uitingen;

- duidelijk en goed vormgegeven afscheiding tussen openbaar en privé;
- materiaal en kleurgebruik.

d. De wijze van afvoer van het huishoudelijk en bedrijfsmatig afvalwater en het hemelwater in het gemeentelijke rioleringsplan vast te leggen.
e. In samenwerkingsovereenkomsten en in regels voor de uitgifte van de grond de kwaliteitsdoelstellingen ten aanzien van een duurzame inrichting van het stedelijk gebied (wonen en werken) en het natuurgebied vast te leggen.
f. De kwaliteitsdoelstellingen van het plan verder bewust te maken door:
   1. betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de planvorming in de verschillende stadia van het planproces;
   2. extra aandacht voor voorlichting en planbegeleiding.

Algemene uitgangspunten:
Met het bestemmingsplan en de daarin opgenomen bestemmingen wordt het aangeven van een ruimtelijk kader voor de stedenbouwkundige en functionele invulling van het plangebied beoogd. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer de volgende uitgangspunten:

3.4 Hoofdstructuurbeeld plangebied

De tot stand te brengen ruimtelijk-functionele structuur in het plangebied wordt als volgt nagestreefd:

a. Een verdeling van het plangebied in een westelijk en een oostelijk gedeelte.
   In het westelijk gedeelte staat de stedelijke ontwikkeling met woon- en werkfunctie centraal en in het oostelijk gedeelte ligt het accent op de natuur- en waterbergingsfunctie.
b. Een ontsluitingstructuur in het nieuwe woon- en werkgebied aan te leggen die aanhaakt op de Luikerweg en het tracé van de aan te leggen Lage Heideweg als gebiedsontsluitingsweg voor geheel Valkenswaard-Zuid.
c. Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkelingen in relatie tot de (toekomstige) gebiedsontsluitingsstructuur alsmede de landschappelijke kwaliteit van het Dommeldal.
d. Het mogelijk maken en waarborgen van de gewenste gebiedsontwikkeling met een daarbij passend woon-werkklimaat door rekening te houden met milieubelemmerende aspecten. Dit betekent dat:
   - milieubelemmerende bedrijfsactiviteiten worden gesaneerd, verplaatst of er worden passende en toereikende maatregelen genomen;
   - niet gewenste bedrijfsactiviteiten worden geweerd en tegen niet-legale bedrijfsactiviteiten zal handhavend worden opgetreden;
   - rekening wordt gehouden met actuele relevante wet- en regelgeving ten aanzien van milieuaspecten zoals onder meer de Wet geluidhinder, regelgeving omtrent externe veiligheid (risicocontouren) ten aanzien van de binnen en buiten het plangebied gelegen transportroutes/transportleidingen en de aanwezige en te vestigen inrichtingen, Besluit Luchtkwaliteit 2005 en overige regelgeving ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit, alsmede regelgeving omtrent bodembescherming en bescherming van het bodemarchief (archeologie), Ten aanzien van de hier genoemde aspecten zal bij elk uitwerkingsplan behorende bij de uit te werken bestemmingen, een meest actuele toets op basis van de op dat moment beschikbare (actuele) gegevens en van toepassing zijnde regelgeving worden uitgevoerd ter waarborging en verantwoording van de gewenste gebiedsontwikkeling in het uitwerkingsplan.
   - het toepassen van een adequate milieuzonering op het bedrijventerrein;

e. Een verwevenheid van het landschap in het plangebied, waarbij het landschap het kader en de omlijsting van de verschillende deelgebieden vormt.
f. Monumentale en waardevolle (laan)beplanting in het plangebied, voor zover opgenomen in de bestemming 'Groen' en 'Natuur-uit te werken' alsmede binnen de aanduiding 'Groene overgangszone' worden beschermd en (daar waar mogelijk) in stand gehouden. Dit zal gebeuren op basis van onder meer de APV (kapvergunning) alsmede een aanlegvergunningstelsel.
g. Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied dienen ingrepen in de bodem voor vaststelling van de uitwerkingsplannen niet plaats te vinden, tenzij door een veldonderzoek conform de eisen en goedkeuring van de provincie is aangetoond dat de betreffende bodemingrepen kunnen worden verricht. Dit geldt met name voor die plangedeelten (zones) waar sprake is van een middelhoge of hoge verwachtingswaarde. In de uit te werken bestemming is een hierop toegesneden regeling opgenomen (uitvoeren van een veldonderzoek alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan alsmede een aanlegvergunningstelsel).

3.5 Duurzaamheidsbeeld plangebied

a. De belangrijkste uitgangspunten voor het plangebied ten aanzien van duurzaamheid, kwaliteit (ecologisch en milieuvriendelijk) en flexibiliteit worden in een samenhangend pakket vertaald in voorstellen op structuurniveau, verkavelingsniveau en het niveau van de inrichting van de openbare ruimte.
Bij de verkaveling en inrichting worden deze kwaliteiten nagestreefd door:
   - De ecologische kwaliteiten:
     - het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande groenstructuur en de herkenbaarheid van het landschap;
     - de aanleg van met elkaar verbonden groenstructuren;
     - een natuurlijke waterhuishouding (zeer beperkte verlaging van de grondwaterstand, infiltratie van het water in het gebied);
   - De milieukwaliteiten (milieubewust bouwen, wonen en werken):
     - een zodanige verkavelingsstructuur (veelal zuid-oriëntatie) dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie;
     - het streven naar het gebruik van duurzaam en ecologisch materiaal bij de inrichting van de woon- en werkomgeving;
     - het streven naar het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame bouwmaterialen (flexibel en energiezuinig bouwen, materiaalgebruik e.d.);
   - Duurzaamheid:
     - een lange termijn perspectief (een toenemende ruimtelijke kwaliteit, het gebruik van duurzaam materiaal, minimaliseren van oppervlakteverharding, aandacht voor verkeersveiligheid in het ontwerpproces);
   - Flexibiliteit:
     - gedurende de planperiode in te kunnen springen op veranderende eisen en wensen.
b. Ten aanzien van de ruimtelijke opbouw van het wegennet in het plangebied staan twee uitgangspunten centraal:
   1. het mobiliteitsbeleid is gericht op een beperking van de automobiliteit; en
   2. het concept 'Duurzaam Veilig Wegverkeer', dat wil zeggen het bereiken van een infrastructuur die in elke verkeerssituatie zoveel mogelijk uitnodigt tot het gewenste gedrag van alle verkeersdeelnemers.

c. Ten aanzien van het aspect energie wordt uitgegaan van beperking van energiegebruik door:
   1. te streven naar zoveel mogelijk de voor- of achtergevels van de woningen te oriënteren op het zuiden;
   2. optimale mogelijkheden te bieden voor het benutten van passieve en actieve zonne-energie;
   3, gebruik te maken van collectieve warmtelevering.
d. Ten aanzien van de ontwikkeling van het stedelijk gebied (wonen-werken en voorzieningen) wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.
e. Voor wat betreft het aspect afval wordt binnen het woon- en werkgebied ruimte gereserveerd voor (al dan niet ondergrondse) gescheiden inzameling van droogcomponentenafval, zoals voor glas, blik, en dergelijke, niet zijnde grofvuil, bij voorkeur langs of in de directe nabijheid van doorgaande routes voor langzaam verkeer.

3.6 Woongebied en gemengd gebied

De ontwikkeling van het woongebied en het gemengde gebeid wordt als volgt nagestreefd:

a. Primair wordt gestreefd naar wonen, waarbij met name in het overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en het woongebied ter plaatse van de 'zone woon-werk' een combinatie met ondersteunende werkfuncties passend in of nabij een woonomgeving mogelijk is.
   Het gebied 'Gemengd- uit te werken 2' is voorzien voor de realisering van sportvoorzieningen, een woonwagenlocatie almede een stalling-/opbouwlocatie voor bloemencorsowagens.
b. Het woongebied en het gemengd gebied is opgedeeld in vier zones (deelgebieden) met een verschillend te realiseren woon-leefmilieu, te weten de nader uit werken zones (uitwerkingsgebieden) zoals hierna weergegeven:
   1. 'Woongebied – uit te werken 1', met:
   - een gemiddelde tot hoge dichtheid aan woningen;
   - een woningtypologie dat aansluit bij de bestaande bebouwde omgeving o.a. woningen aan de Pastoor Bolsiusstraat;
   - een moderne architectuur;
   - aandacht voor voldoende groen (speelplek(en));
   - realisatie van tenminste 2 ontsluitingen op de bestaande wegen ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief';
   2. 'Woongebied – uit te werken 2', met:
   - een gemiddelde dichtheid aan woningen met een toenemende dichtheid van oost naar west;
   - gestapelde woningbouw bij voorkeur aan de oostzijde met representatieve appartementgebouwen gebouwd als baken aan het Dommeldal ter plaatse van of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen indicatieve aanduiding 'Bebouwingsaccent';
   - een moderne architectuur;
   - aandacht voor landschappelijk inpassing naar het Dommeldal;
   - realisatie van waterpartijen;
   - realisatie van tenminste 2 ontsluitingen op de bestaande wegen ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief';

3. 'Gemengd – uit te werken 1'; met:
- een lagere dichtheid aan woningen;
- een mix van traditionele en moderne architectuur;
- woon-werk kavels als overgang tussen het woongebied en het bedrijventerrein. Daarbij dient tussen de bedrijfsoppervlakte en de inhoud van de bedrijfswoning (maximaal 870 m³) een redelijk verhouding te bestaan, hetgeen in het (de) uitwerkingsplan(nen) nader zal worden vormgegeven;
- realisatie van tenminste 2 ontsluitingen op de bestaande wegen ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief';

4. 'Gemengd – uit te werken 2', met:
- een te realiseren woonwagenlocatie
- te realiseren sport- en speelvoorzieningen;
- een locatie voor de stalling en opbouw van een bloemencorsowagen;
- parkeervoorzieningen;
- een aanhaking van toegangswegen op de bestaande / nieuwe wegenstructuur alsmede op het te ontwikkelen bedrijventerrein;
- een totale inbedding in een groene structuur.

c. Als uitgangspunt voor de verschillende woningbouwtypologieën geldt dat gestreefd wordt naar een afwisselende mix tussen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen alsmede appartementen, waarbij de dorpse identiteit van het woongebied gewaarborgd blijft.

d. In het woongebied zullen ten minste 370 woningen en maximaal 450 woningen worden gebouwd.
De totale woningbouwinvulling in het gebied moet echter passen binnen de gewenste ruimtelijke context en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

e. Ter plaatse van of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen indicatieve aanduiding 'Bebouwingsaccent' worden representatieve appartementgebouwen gebouwd als baken aan het Dommeldal.

f. In gehele woongebied worden een of meerdere groene speelplekken gerealiseerd.

g. Onderscheid wordt gemaakt in gebieden met een 'zware' en met een 'lichte' regie. Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de hoofdontsluitingsroute en aan de zijde van de Dommeldal) zullen striktere randvoorwaarden aan de architectuur en stedenbouw worden gesteld. Bij de uitwerking van het plan zullen deze regels nader worden gedetailleerd.

h. De te realiseren woningbouw zal aansluiten op het gemeentelijke woningbouwprogramma en dient te passen binnen de gemeentelijke woningvisie.
Het voorafgaande betekent dat:
- gestreefd wordt naar een verhouding van circa 45% tot 65% koopwoningen en circa 55 tot 35% huurwoningen binnen het plangebied;
- in hoofdzaak grondgebonden woningen worden gerealiseerd en in beperkte mate gestapelde woningbouw;
- de doelgroepen starters, senioren en doorstromers dienen nadrukkelijk gefaciliteerd te worden in het woongebied.

i. Bij de uitwerking van de verkavelingsopzet voor de verschillende woongebieden zijn de volgende maatvoeringen richtinggevend: Voor woonkavels behorend tot het segment :
- huur - bereikbaar: een minimale en maximale kavelgrootte van respectievelijk 120 m² en respectievelijk 150 m²;

- huur - middelduur: een minimale en maximale kavelgrootte van respectievelijk 180 m² en respectievelijk 240 m²;
- huur - duur: een minimale en maximale kavelgrootte van respectievelijk 225 m² en respectievelijk 275 m²;
- koop - goedkoop: een minimale en maximale kavelgrootte van respectievelijk 120 m² en respectievelijk 150 m²;
- koop - middelduur: een minimale en maximale kavelgrootte van respectievelijk 180 m² en respectievelijk 240 m²;
- koop -duur: een minimale en maximale kavelgrootte van respectievelijk 400 m² en respectievelijk 450 m².

j. De woongebieden worden ingericht als formeel '30 km-gebied'.

k. Alvorens de woongebieden en gemengde gebieden met milieugevoelige bebouwing kunnen worden uitgewerkt dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies (onder meer stankcirkels van agrarische bedrijven), op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten.

l. Vanwege het ecologisch belang van de Venbergseweg met laanbeplanting voor vleermuizen zullen er regels opgesteld worden die van toepassing zijn voor het aanbrengen van verlichting aan panden en verlichting in de buitenruimte gesitueerd aan de Venbergseweg.

3.7 Bedrijventerrein

De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt als volgt nagestreefd:

a. De ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein van circa 35 hectare bruto en circa 24 tot 25 hectare netto (uitgeefbaar), met aandacht voor de aspecten:
   - energie;
   - water;
   - ecologie;
   - duurzaam ruimtegebruik;
   - parkmanagement.

b. Gekozen wordt voor een ontwikkeling vanuit de kern Dommelen. Waarbij de ontwikkeling van bedrijventerrein gefaseerd zal plaatsvinden binnen de uit te werken bestemming, afhankelijk van het tempo van de uit te geven bedrijfskavels.

c. Het bedrijventerrein is primair bestemd voor bedrijven met een overwegend lokale binding/verzorgingsbereik en secundair voor bedrijven met een bovenlokale/regionale binding/verzorgingsbereik, waarbij het merendeel van de bedrijfskavels een omvang heeft van 1.000 m² tot 5.000 m² en een beperkt aantal bedrijven een bedrijfsperceel hebben met een oppervlak van meer dan 5.000 m².

   De fasering en realisatie van het bedrijventerrein vindt plaats op basis van een gemonitorde behoefte aan ruimte voor:
   - opvang en nieuwvestiging van bedrijven die vanwege ruimtelijke beperkingen op grond van provinciaal en/of gemeentelijk vestigingsbeleid elders niet geaccommodeerd kunnen worden;
   - verplaatsing van bestaande bedrijven vanwege gebrek aan uitbreidingsruimte op de bestaande locatie;

- uitplaatsing van lokaal en bovenlokaal gevestigde milieuhinderlijke bedrijven die uit een oogpunt van een optimaal woon-/leefklimaat ter plaatse niet gehandhaafd kunnen c.q. gehandhaafd moeten worden.

d. Vanuit een oogpunt van milieuzonering is het wenselijk:
   - Lichte bedrijven (milieucategorie 2 en 3.1) en middelzware bedrijven (3.2 met vrijstelling) te situeren aan de randen van het bedrijventerrein (zone C en zone A nader op de plankaart aangeduid);
   - middelzware (milieucategorie 3.1 , 3.2 en 4.1) en zwaardere bedrijven (4.2 met vrijstelling) te situeren op het overige deel van het bedrijventerrein (zone B nader op de plankaart aangeduid).

e. Het bedrijventerrein zal op verantwoorde wijze in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht worden afgestemd, respectievelijk worden ingepast in de omgeving.

f. De karakteristieke laanbeplanting aan de Venbergseweg wordt ingepast in het bedrijventerrein. Dit betekent dat de aanwezige beplanting aan deze weg behouden en waar mogelijk versterkt zal worden. Indien bomen uit deze laan gekapt of verwijderd dienen te worden uit een oogpunt van bedrijfsvoering, dient voorzien te worden in een compensatie.

g. Vanwege het ecologisch belang van de Venbergseweg met laanbeplanting voor vleermuizen zullen er regels opgesteld worden die van toepassing zijn voor het aanbrengen van verlichting aan panden en verlichting in de buitenruimte gesitueerd aan de Venbergseweg. Dergelijke regels zullen ook van toepassing worden verklaard in zone C van het bedrijventerrein (de randen van het bedrijventerrein aansluitend op waardevolle landschappelijk en natuurlijke gebieden/zones).

h. Op het te ontwikkelen bedrijventerrein is ruimte gereserveerd in de op de plankaart aangegeven 'Groene overgangszone' om (bestaande) groenstructuren vanuit het Dommeldal door te trekken richting het tracé van de Lage Heideweg;

i. De externe ontsluiting van het bedrijventerrein vindt plaats via een aanhaking op de Lage Heideweg (nieuwe infrastructuur) en de Luikerweg door middel van een aan te leggen rotonde

j. Op de infrastructurele wegen behorende tot het bedrijventerrein zal een snelheidsregiem van 30-km van toepassing worden verklaard'.

k. Aan de zijde van het Dommeldal wordt gestreefd naar een zone met representatieve bedrijvigheid met zicht op het Dommeldal.

l. Onderscheid wordt gemaakt in gebieden met een 'zware' en met een 'lichte' regie.
   Waar bebouwing opvallend in beeld is vanuit de openbare ruimte (langs de hoofdontsluitingsroute en aan de zijde van de Dommeldal) zullen striktere randvoorwaarden aan de architectuur en stedenbouw worden gesteld, zoals de in acht te nemen afstand tot de voorgevel. Bij de uitwerking van het plan zullen deze regels nader worden gedetailleerd.

m. Het wordt wenselijk geacht de bedrijfskavels richting het Dommeldal waardevol in te richten door zoveel mogelijk de ruimte tussen de verschillende bedrijfspanden open te houden en groen in te richten, waardoor een uniform beeld ontstaat met de bestaande landschapelementen.

n. Voor bedrijven die gesitueerd zijn aan de op de plankaart aangegeven 'representatieve zone' wordt gestreefd naar een hoogwaardige presentatie en uitstraling.

o. Zone A (nader op de plankaart aangeduid) is voorzien als representatie zone met invulling van met name kantoorachtige bedrijvigheid. Voor bedrijven die in deze Zone A zijn gesitueerd naar de (toekomstige) Lage Heideweg wordt gestreefd naar een representatieve en hoogwaardige presentatie en uitstraling. Onder representatief wordt verstaan dat de

hier geprojecteerde bebouwing onderling op elkaar wordt afgestemd, waarbij inrichtingsfacetten als vormgeving, karakteristiek van de bebouwing elkaar ondersteunen tot een harmonieus geheel. Dit zal worden nagestreefd door middel van welstandstoetsing.

p. Het is wenselijk gebouwen langs de hoofdontsluiting zoveel mogelijk twee-aan-twee geschakeld te realiseren met een gezamenlijke in- en uitrit.

q. Bedrijven dienen zoveel mogelijk hun voorkant naar de straatzijde te oriënteren, met uitzondering van de bedrijven aan de Venbergseweg.

r. Het is wenselijk een uniform beeld qua straatmeubilair, bewegwijzering en reclameuitingen uit te dragen.

s. Toegezien wordt op een duidelijk en goed vormgegeven afscheiding tussen openbaar en privé terrein. Het onderscheid tussen openbaar en privé moet duidelijk herkenbaar zijn.

t. De bebouwing op de kavels dient zodanig te worden gesitueerd, dat het laden en lossen, het parkeren ten behoeve van personeel en bezoekers, alsmede het aanleggen van voorzieningen in verband met de brandveiligheid, op eigen terrein kan plaatsvinden.

u. Voor het laden en lossen dient voldoende ruimte op het bedrijfsperceel aanwezig te zijn.

v. Aan de plaatsing van de bebouwing op de bedrijfskavels kunnen beperkingen opgelegd worden in verband met het uit het oogpunt van verkeersveiligheid gewenste uitzicht op in-/uitritten, hoeken van wegen en bochten, en een optimale parkeerordening.

w. Kantoorfuncties dienen zoveel mogelijk aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing te worden gesitueerd alsmede zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd te worden in de bedrijfsbebouwing.

x. Opslag aan de voorzijde van de bedrijfspanden wordt niet wenselijk geacht.

y. Op het bedrijventerrein zijn geen (nieuwe)bedrijfswoningen toegestaan. De bestaande, met een aanduiding op de plankaart aangegeven bedrijfswoningen worden, waar mogelijk, opgenomen in het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

z. Op het bedrijventerrein is in beginsel geen detailhandel toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd vrijstelling te verlenen voor:
   - productiegebonden detailhandel;
   - perifere detailhandel, branchegericht (volumineus), wanneer aangetoond kan worden dat de vestiging niet elders geaccommodeerd kan worden.

aa. Op het bedrijventerrein wordt mogelijkerwijs voorzien in de aanleg van een parkeerlocatie voor stalling van vrachtwagen (transferium).

3.8 Natuur, landschap en groen

De ontwikkeling van het natuurgebied met inbegrip van een landgoederenzone alsmede de inrichting van een 'groen overgangszone' wordt als volgt nagestreefd:

a. Het behouden van waardevolle natuurwaarden alsmede de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden en de versterking van de ecologische verbindingen, onder meer door:
   - het behouden van de nog bestaande leefgebieden van beschermde diersoorten;
   - het ontwikkelen van nieuw leefgebied voor beschermde diersoorten als compensatie van verlies aan leefgebied (vernietiging) en aantasting van leefgebied (verstoring en versnippering);
   - het treffen van compenserende (fysiek en/of financieel) en mitigerende maatregelen;
   - het optimaliseren van bestaande en nieuwe natuur- en ecologische gebieden door middel van inrichtings- en beheermaatregelen;
   - het zo goed mogelijk veiligstellen van bestaande biotopen voor diersoorten (landschapelementen, zoals houtsingels, bomenrijen, bermen, struiken, poelen e.d.);
   - het versterken van de leefgebieden voor diersoorten door de aanleg van nieuwe

geschikte basisbiotopen (aanleg van nieuwe en uitbreiding van bestaande landschapelementen, zoals houtsingels, bomenrijen, bermen, struiken, poelen e.d.);
- het verbinden van ecologische bron-/leefgebieden door het ontwikkelen van ecologische verbindingszones;
- het in samenhang brengen van leefgebieden van diersoorten;
- het intact laten van de landschappelijke elementen om het gebied een zo groen en landschappelijk mogelijke uitstraling en inrichting te geven;

b. het inrichten van het gebied met de bestemming 'Natuur - uit te werken' met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
Westelijke extensieve landbouwzone
- de meest westelijk ruimte is ingeruimd voor extensieve vormen van landbouw in de vorm van grasland en akkertjes;
- het landschap is open, met afwisselend weilanden en vrijstaande bosjes;
- veel percelen worden gescheiden door houtwallen;
- in het gebied kunnen wandel- en fietspaden worden aangebracht;
- richting de "puur-natuurzone" kan een wandelpad en vispassage worden aangelegd;
- het wordt mogelijk gemaakt de vispassage over te steken via een houten bruggetje;

"Puur-natuur-zone"
- door het gebied wordt een gecombineerd wandel- en fietspad aangelegd;
- midden in de zone kunnen voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie worden aangelegd zoals o.a. picknicktafels en een uitkijkplatform;

Oostelijke extensieve landbouwzone
- ruimte voor landbouw op een extensieve manier;
- afwisseling van graslandjes en akkertjes, van elkaar gescheiden door houtwallen;
- informele wandelpaden aan randen van percelen, maximaal 1 meter breed en uitgevoerd in halfverharding of als uitgemaaid pad;
- aan de meest oostelijke kant ruimte voor enkele voorzieningen zoals een klein speelterrein.

c. Het inrichten van de op de plankaart aangegeven 'Groene overgangszone' met groenelementen die enerzijds zorg dragen voor een landschappelijke inpassing van de stedelijke bebouwing en anderzijds een bijdrage leveren aan de te realiseren ecologische verbindingszones tussen verschillende natuurzones binnen en buiten het plangebied.

d. Het toepassen van compenserende en mitigerende maatregelen bij de ontwikkeling van het stedelijk gebied. In elk geval wordt daarbij uitvoering gegeven aan datgene wat in het natuurcompensatieplan behorende bij de Valkenswaard-Zuid wordt voorgesteld.
De omvang en kwaliteit van de natuurcompensatie is bepaald conform het beleid van de provincie Noord-Brabant alsmede relevante wet- en regelgeving en vastgelegd in het natuurcompensatieplan voor Valkenswaard-Zuid.

e. Het realiseren van een landgoed ter plaatse van de aanduiding 'Landgoed' op de plankaart, hetzij:
- in informele zin ontwikkelen van het gebied met een uitstraling van een landgoed;

hetzij:
- in formele zin ontwikkelen van een gebied met inachtneming van het beleid van de provincie Noord-Brabant.

f. Er wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsregeling ter bescherming van de natuur in het Dommeldal alsmede ter waarborging van de waterbergings-/inundatie functie van het gebied.

3.9 Infrastructuur

a. De externe ontsluiting van te ontwikkelen stedelijk gebied vindt plaats via een aanhaking op de Lage Heideweg (nieuwe infrastructuur buiten het plangebied) en de Luikerweg, ter plaatse of in de directe nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'extern ontsluitingspunt'.
b. Uitgegaan wordt van een tracé Lage Heideweg (voorkeursvariant) gesitueerd ten westen van het plangebied.
c. De aanhaking op de Luikerweg wordt mogelijk en zeer waarschijnlijk vormgegeven door een rotonde. In het ontwerp van de rotonde wordt in het kader van de verkeersveiligheid optimaal rekening gehouden met het langzaam verkeer.
d. De Venbergseweg wordt bij voorkeur niet gebruikt als hoofdontsluitingstructuur voor het bedrijventerrein vanwege het land-/ecologischschappelijk belang van de bestaande weg met laanbeplanting. De Venbergseweg gaat dienen als een belangrijke langzaam verkeersroute en kan tevens gebruikt worden als toegangsweg voor aanliggende bedrijfspercelen en als mogelijke calamiteitenroute (afgestemde inrichting van de weg).
e. De hoofdontsluitingstructuur van het bedrijventerrein wordt aangelegd ter plaatse van de indicatief op de plankaart aangeduide 'hoofdontsluiting' danwel in een zone van maximaal 150 meter uit deze geprojecteerde 'hoofdontsluiting' indien dit wenselijk wordt geacht vanuit:
   - een efficiënte verkaveling van het terrein;
   - de noodzakelijke inpassing van bestaande bebouwing;
   - het aspect verkeerslawaai.
f. De wegen binnen het woongebied vormen het verblijfsgebied (buurtverzamelstraten en woon-/verblijfstraten). De inrichting van de straatruimte dient een bijdrage te leveren aan een veilige woonomgeving voor de aanwonenden, terwijl het gemotoriseerd verkeer met een daaraan aangepaste rijsnelheid zijn bestemming kan bereiken.
   Alle wegen binnen het woon- en werkgebied worden ingericht als wegen, die op grond van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens zijn aangeduid als '30 km/u-gebied' of 'woonerf'.

3.10 Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied wordt het volgende nagestreefd:

a. Het juridisch-planologisch vastleggen van het waterbergings- en inundatiegebied in het Dommeldal met de daarbij behorende waarborgende regelgeving, alsmede het treffen van maatregelen om grondwaterverlaging in het plangebied te voorkomen overeenkomstig het beleid van Waterschap De Dommel.
b. Er wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen in de bestemmingsregeling ter waarborging van de waterbergings-/inundatie functie van het gebied.
c. Er zal een aanlegvergunningstelsel opgenomen worden binnen de bestemmingen waar de beschermingszone behorende bij de 'natte natuurparel' op de plankaart is gesitueerd, ter waarborging van de waterdoeleinden in deze beschermingszones rondom de natte natuurparels.
d. Het te ontwikkelen woongebied en bedrijventerrein zal hydrologisch neutraal gebouwd worden met inachtneming van de richtlijnen van het waterschap De Dommel.
e. Het realiseren van een duurzaam watersysteem in het plangebied met als doelen:
   - het vasthouden van gebiedseigen water;
   - het realiseren van een hoge waterkwaliteit in het gebied;
   - het afkoppelen van verharde oppervlakten;

- het vertraagd afvoeren van hemelwater.

f. Het realiseren van en zoveel mogelijk behouden van (natuurlijke)watergangen, waterpartijen, plas- en draszones en overige waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging, waterretentie alsmede de circulatie en de filtering van hemelwater.
g. In de inrichtingsfase van het gebied zal aandacht geschonken worden aan de verbinding en concentratie van groenvoorzieningen en water.
h. Het natuurlijk inrichten van watergangen en de waterbergingen door het toepassen van overwegend flauwe taluds waarbij minimaal 20% van de oevers wordt uitgevoerd met een talud van maximaal 12°.
i. Het beperken van verhardingen of het toepassen van half-verhardingen of half-openverharding.

3.11 Parkeren

Voor het parkeren in het plangebied wordt het volgende nagestreefd.

a. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
b. Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van woningen en bedrijven en voorzieningen, met dien verstande dat daarin mag worden voorzien op, in en/of onder het bij het gebouw behorende terrein (eigen terrein). Hiervoor zullen de parkeernormen volgens het vastgestelde gemeentelijk parkeerbeleid worden gehanteerd:
c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub a en sub b (op te nemen in de uitwerkingsregels) door:
   - het toestaan dat geheel of gedeeltelijk in de parkeerbehoefte wordt voorzien door het aanleggen van parkeergelegenheid op, in en/of onder het openbaar gebied;
   - af te wijken van de weergegeven parkeernormen indien dit uit een oogpunt van deficiënt ruimtegebruik wenselijk en noodzakelijk wordt geacht .
d. Voor het laden en lossen dient voldoende ruimte op het bedrijfsperceel aanwezig te zijn. Het wordt niet wenselijk geacht om op een kwalitatief hoogwaardig bedrijventerrein op de voorterreinen behorende bij de bedrijfsgebouwen te parkeren. Bij voorkeur dient het parkeren op eigen terrein in het kader van efficiënt ruimtegebruik plaats te vinden, in op of onder de bedrijfsgebouwen.
e. Op het bedrijventerrein kan een transferium worden gerealiseerd, ten behoeve van de stalling van vrachtwagens.

3.12 Sociale veiligheid

Bij de uitvoering van het plan wordt er naar gestreefd bij de inrichting van de woon- en werkgebieden (inclusief de gebouwen) en de openbare ruimte (wegen, paden, groenvoorzieningen) zo optimaal mogelijk aandacht te besteden aan het aspect sociale veiligheid.

Artikel 4 - Agrarisch

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch grondgebonden bedrijf/agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten;

alsook voor:

b. een agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning';
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. het behouden en versterken van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'Groene overgangszone';
e. groenvoorzieningen;
f. wegen;
g. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

met de daarbij behorende;

h. weilanden en landbouwgronden;
i. erven en terreinen;
j. verhardingen;
k. bermen, bermsloten en greppels;
l. beplanting en overig groen;
m. bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de bepalingen onder sub a tot en met sub j, tenzij de situatie ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkend is. In dat geval zijn de aangetroffen afwijkende maatvoeringen van toepassing:

a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak;
b. de gebouwen dienen ter plaatse nodig te zijn uit een oogpunt van doelmatig agrarisch grondgebruik;
c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 4,50 meter bedragen;
d. de dakhelling van gebouwen dient minimaal 12° te bedragen;
e. het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak mag maximaal het bestaande oppervlak ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan bedragen;
f. de onderlinge afstand tussen gebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen;
g. maximaal één bedrijfswoning mag worden gebouwd;
h. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 870 m³ bedragen;
i. de oppervlakte van een bij de woning behorende vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
j. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,50 meter bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter.

4.3 Aanlegvergunning

4.3.1. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in 4.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren,:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

4.3.2 Het verbod als bedoeld in 4.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning dan wel mogen worden uitgevoerd in het kader van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

4.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

4.4 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 4.1 sub a is toegestaan;
b. als opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. voor het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;
e. als kampeerterrein;
f. als sport- en/of wedstrijdterrein;
g. als terrein voor het oefenen met militaire voertuigen;
h. als terrein voor het beproeven van motorvoertuigen en als terrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen;
i. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aan-

hangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun gebruik onttrokken zijn;

j. voor het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd voor en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;

k. voor woondoeleinden, met uitzondering van de bedrijfswoning, die uitsluitend gebruikt mag worden voor woondoeleinden welke rechtsreeks verband houden met enige vorm van agrarisch bedrijf;

l. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

m. seksinrichtingen;

n. voor recreatieve doeleinden.

4.5. Procedure

Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 4.3.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.3.

Artikel 5 - Agrarisch technisch hulpbedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Agrarisch technisch hulpbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch technisch hulpbedrijf met de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten;

alsook voor:

b. een agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning';
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende;

e. erven en terreinen;
f. bermen, bermsloten en greppels;
g. beplanting en overig groen;
h. bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de bepalingen onder sub a tot en met sub j, tenzij de situatie ten tijde van de tervisielegging van het plan afwijkend is. In dat geval zijn de aangetroffen afwijkende maatvoeringen van toepassing:

a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak;
b. de gebouwen dienen ter plaatse nodig te zijn uit een oogpunt van doelmatig bedrijfsgebruik;
c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 4,50 meter bedragen;
d. de dakhelling van gebouwen dient minimaal 12° te bedragen;
e. het maximale oppervlak aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak mag maximaal 400 m² bedragen;
f. de onderlinge afstand tussen gebouwen dient minimaal 5 meter te bedragen;
g. maximaal één bedrijfswoning mag worden gebouwd;
h. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
i. de oppervlakte van een bij de woning behorende vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
j. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,50 meter bedragen en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 3 meter.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in 5.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;

b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

5.3.2 Het verbod als bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning dan wel mogen worden uitgevoerd in het kader van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

5.3.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
a. hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

5.4 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:
a. voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 5.1. sub a is toegestaan;
b. als opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. voor het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.
e. als kampeerterrein;
f. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opslaan en opstellen van gebruikte dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen of aanhangwagens c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun gebruik onttrokken zijn;
g. voor het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd voor en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ter verkoop aanbieden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
h. voor woondoeleinden, met uitzondering van de bedrijfswoning, die uitsluitend gebruikt mag worden voor woondoeleinden welke rechtsreeks verband houden met enige vorm van agrarisch bedrijf;
i. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

j. seksinrichtingen;
k. voor recreatieve doeleinden.

5.5. Procedure
Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 5.3.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.3.

Artikel 6 - Groen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. een langzaam verkeersroute, ter plaatse of binnen een strook van 10 meter ter weerszijde van de indicatieve aanduiding 'langzaam verkeersroute' op de plankaart;

alsook voor:

d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

met de daarbij behorende:

f. bermen, bermsloten en greppels;
g. beplanting en overig groen;
h. verhardingen;
i. bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 meter bedragen.

6.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 7 - Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. watergangen, waterpartijen, plas- en draszones en overige waterhuishoudkundige voorzieningen onder andere binnen de op de plankaart aangeduide 'waterbergingszone' ten behoeve van waterberging, waterretentie alsmede de circulatie en de filtering van hemelwater;
c. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

met de daarbij behorende:

d. bermen, bermsloten en greppels;
e. beplanting en overig groen;
f. bouwwerken en (infiltratie)voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

7.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 7.1 zijn de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'Leiding-DSM' bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en bescherming van deze leiding, zoals bedoeld in artikel 22.

7.3 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de waterhuishouding worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

7.4 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 8 - Groen - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos/bebossing en houtopstanden;
b. groenvoorzieningen;

alsook voor:

c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

d. bermen, bermsloten en greppels;
e. beplanting en overig groen;
f. bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

8.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op de gronden mogen géén bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken.

8.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

8.4 Aanlegvergunning

8.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen - 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. het vellen en rooien van houtgewas;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
e. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
f. het permanent opslaan van goederen.

8.4.2 Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kan ontstaan.

8.5 Procedure

Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 8.4.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.3.

Artikel 9 - Verkeer -Vb-

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer -Vb-' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten met een verblijfsfunctie en ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden;
b. een langzaam verkeersroute, ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeersroute' op de plankaart;
c. externe ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingspunt';

alsook voor:

d. groenvoorzieningen;
e. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
f. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;
g. het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologisch waardevolle laanbeplanting, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'Groene overgangszone';
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

met de daarbij behorende:

j. verhardingen;
k. beplanting en overig groen;
l. bermen, bermsloten en greppels;
m. straatmeubilair;
n. overige bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter;
e. in afwijking van het bepaalde in sub d mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

9.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

Artikel 10 - Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen/waterpartijen;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsook voor:

c. een overbrugging ten behoeve van langzaam verkeersdoeleinden ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'kunstwerk'.

met de daarbij behorende:

d. werken en werkzaamheden, kunstwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

10.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

10.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 11 - Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

b. hoofdgebouwen;
c. aan- en bijgebouwen;
d. tuinen en erven;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming.

11.2 Bouwvoorschriften (hoofdbepalingen)

11.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
b. de aanbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
   - binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen;
   - op de gronden op de plankaart aangeduid met "doeleinden met gebouwen";
   - op de gronden op de plankaart aangeduid met "doeleinden zonder gebouwen";
c. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
   - binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen;
   - op de gronden op de plankaart aangeduid met "doeleinden met gebouwen";
   - op de gronden op de plankaart aangeduid met "doeleinden zonder gebouwen +";
d. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen.

11.2.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.2.1. sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, mits:

a. de vormgeving van de straatwand, bezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt overschreden;
b. de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens niet wordt aangetast.

11.3 Bouwvoorschriften (subbepalingen)

11.3.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de op de plankaart voor Wonen binnen de bouwvlakken Wv (vrijstaand) en Wh (half vrijstaand) aangewezen gronden zijn bestemd voor bebouwing met eengezinswoningen (Wv, Wh);
b. de goothoogte van eengezinswoningen mag niet meer bedragen dan heb bepaalde onder artikel 11.3.2;

11.3.2 Voor de bouw van eengezinswoningen als hoofdgebouwen gelden de navolgende bepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen	
	Maatvoering	in	cijfers
a	minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens, voor zover op plankaart niet anders aangegeven op:		
	- bouwperceel met breedte ≥ 35 meter	meter	7 (aan beide zijden)
	- bouwperceel met breedte	meter	6 (aan één zijde)
	≥ 27 en < 35 meter		4 (aan andere zijde)
	- bouwperceel met breedte	meter	4 (aan één zijde)
	≥ 21 en < 27 meter	meter	3 (aan andere zijde)
	- bouwperceel met breedte	meter	3 (aan beide zijden)
	≥ 15 en < 21 meter		
	- bouwperceel met breedte < 15 meter	meter	3 (aan beide zijden bij vrijstaand of aan één zijde bij half vrijstaand)
b	maximum goothoogte	meter	4,50

11.3.3 Voor de bouw van aanbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met "doeleinden met gebouwen " en/of binnen dat deel van het bouwvlak dat niet is bestemd voor de hoofdbouw, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschijving
	Maatvoering	in	cijfers	
a	maximum bebouwingspercentage per bouwperceel aan aanbouwen en bij-gebouwen tezamen *voorzover gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn (=achterperceel)*:			
	- bij een achterperceeloppervlak < 240 m²	%	50 met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsopper-vlakte nimmer meer bedraagt dan 75 m²	*
	- bij een achterperceeloppervlak ≥ 240 en < 300 m²	%	40	* *
	- bij een achterperceeloppervlak ≥ 300 m²	%	40 met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsopper-vlakte nimmer meer bedraagt dan 150 m²	

	Bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschijving
	Maatvoering	**in**	**cijfers**	
b.1	minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij aanbouwen en bijgebouwen binnen een bouwvlak en het zijdelingse verlengde van dat vlak op:			
	- bouwperceel met breedte ≥ 35 meter.	meter	7 (aan beide zijden)	*
	- bouwperceel met breedte.	meter	6 (aan één zijde)	
	≥ 27 en < 35 meter.		4 (aan andere zijde)	*
	- bouwperceel met breedte ≥ 21 en < 27 meter	meter	4 (aan één zijde)	
	- bouwperceel met breedte ≥ 15 en < 21 meter.	meter	3 (aan één zijde)	
	- bouwperceel met breedte < 15 meter.	meter	3 (aan één zijde bij vrijst. hoofdgebouw) 0 (aan één zijde bij half vrijst. of geschakeld hoofdgebouw)	
b.2	minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij aanbouwen en bijgebouwen achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn: voor zover op de plankaart niet anders aangegeven	meter	0 (aan beide zijden)	
c	maximum goothoogte bij aanbouwen en bijgebouwen	meter	3	
d	maximum dakhelling bij aanbouwen en bijgebouwen	°	45	*
e.1	minimum afstand van zijaanbouw en bijgebouw achter de voorgevellijn van hoofdgebouw voor zover op plankaart niet anders aangegeven	meter	1,50	*
e.2	maximum overschrijding van zijaanbouw vóór de voorgevellijn van hoofdgebouw en het verlengde van die lijn mits: - het bepaalde in sub e1 reeds is, dan wel gelijktijdig kan worden toegepast; - vóór de zijaanbouw een tuindiepte van tenminste 5 meter overblijft; - op straathoeken het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft; - het stedenbouwkundig karakter van de straatwand behouden blijft	meter	1,50	*

* nadere omschrijving:

sub a: Vergunningsvrije gebouwen tellen bij het berekenen van de maximum oppervlaktemaat niet mee.

sub b1: Deze bepaling voor aan-, uit- en bijgebouwen is gelijk aan die voor het hoofdgebouw.

sub e1: Deze bepaling is hoofdregel; incidenteel zijn daarop uitzonderingen mogelijk via het gestelde onder sub e2.

sub e2 De bepaling over minimale tuindiepte geldt alleen, als in een zijaanbouw een autostalling vervalt of eerder vervallen is; aldus blijft fysieke ruimte over om op hetzelfde perceel te parkeren.

11.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.3.3 sub d voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45°, mits zulks geschiedt om redenen van esthetische aard gebaseerd op een welstandsadvies.

11.3.5 Voor de bouw van aanbouwen, *voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met* "doeleinden zonder gebouwen" – zijnde aanbouwen aan voorgevel van hoofdgebouw -, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	**nadere aanduidingen**	
	Maatvoering	**in**	**cijfers**
a	maximum goothoogte	meter	3
b	maximum dakhelling	°	45
c	maximum aanbouwdiepte *aan de voorgevel van hoofdgebouw*	meter	1,50

11.3.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.3.5 sub b voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45°, mits zulks geschiedt om redenen van esthetische aard gebaseerd op een welstandsadvies.

11.3.7 Voor de bouw van bijgebouwen, *voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met* "doeleinden zonder gebouwen +", gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	**nadere aanduidingen**	
	Maatvoering	**in**	**cijfers**
a	maximum oppervlakte per bouwperceel	m²	10
b	maximum goothoogte	meter	2
c	maximum bouw-/nokhoogte	meter	2,70

11.3.8 Voor de bouw van terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde , waaronder mede begrepen overkappingen, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschrijving
	Maatvoering	**in**	**cijfers**	
a	terreinafscheidingen:			
	- maximum hoogte gesitueerd *vóór de voorgevellijn van een hoofdgebouw en vóór het verlengde van die lijn*	meter	1	*
	- maximum hoogte gesitueerd *achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw en achter het verlengde van die lijn*	meter	2	*
b	overkappingen:			
	voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met "doeleinden zonder gebouwen" of "doeleinden zonder gebouwen +":			
	- maximum hoogte	meter	2,70	
	- maximum oppervlak per bouwperceel	meter	20	
	- maximum bebouwingspercentage	%	50	
c	zwembaden, vijvers en waterpartijen:			
	- maximum bebouwingspercentage per bouwperceel aan zwembaden, vijvers en waterpartijen tezamen *berekend* naar de oppervlakte van de grond *gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn*	%	50	
d	bouwwerken, geen gebouwen zijnde of geen terreinafscheidingen noch overkappingen zijnde:			
	maximum hoogte	meter	3	

* nadere omschrijving:

sub a: Ook een terreinafscheiding, die zorgt voor een afscherming van zij- en/of achtertuin en direct gesitueerd is aan de openbare weg, mag een hoogte hebben van maximaal 2 meter, mits het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, bedraagt de hoogte maximaal 1 meter.

11.3.9 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.3.8 sub a voor terreinafscheidingen in de voortuin met een maximale hoogte van 3 meter, mits:
- gesitueerd langs de openbare weg;
- het af te scheiden perceel een breedte heeft van ten minste 35 meter;
- het bouwwerk een transparantie heeft van ten minste 75%.

11.4 <u>Uitgezonderd gebruik</u>

11.4.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

a. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
b. seksinrichtingen;
c. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

11.4.2 Uitsluiting gebruiksverbod

Het onder 24.1 genoemde gebruiksverbod is niet van toepassing op de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mits:

- de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen;
- degene die de bedrijfsvoering van een aan-huis-verbonden beroep heeft, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijvigheid.

11.5 Vrijstelling aan-huis-verbonden beroep

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 11.4.2 voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) mits:

a. het gebruik geen ernstige 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/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
d. degene die de bedrijfsvoering van een aan huis verbonden beroep heeft, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper is sprake van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-verbonden bedrijvigheid;

11.6 Vrijstelling mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.4.1 ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-)regeling voor bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

Burgemeester en wethouders winnen voorafgaande aan de vrijstelling nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is.

Burgemeester en wethouders stellen bij de vrijstelling nadere eisen die gericht is op eindigheid en intrekking van de vrijstelling, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.7 Vrijstelling kamerverhuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 11.4.1 ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf:

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

11.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in 11.3 genoemde subbepalingen te wijzigen onder handhaving van de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het in artikel 11.1 gestelde en met in artikel 11.2 genoemde hoofdbepalingen en de daarin vervatte randvoorwaarden ter waarborging van de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

11.9 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van:

a. de vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot bouwen in 11.2.2, 11.3.4, 12.3.6, en 11.3.9 en de vrijstellingsbevoegdheden met betrekking tot gebruik in 11.5, 12.6 en 11.7 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.1.
b. de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 11.8 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 12 - Bedrijventerrein - uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Bedrijventerrein - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de vestiging c.q. uitoefening van Industriële, nijverheids- en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten alsmede groothandelsbedrijven en kantoorachtige bedrijven voor zover deze voorkomen in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de op de plankaart aangegeven zone A en C;
b. de vestiging c.q. uitoefening van Industriële, nijverheids- en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten alsmede groothandelsbedrijven en kantoorachtige bedrijven voor zover deze voorkomen in milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten in de op de plankaart aangegeven zone B;
c. toegangs- en ontsluitingswegen, voet- en fietspaden;
d. voorzieningen van algemeen nut;

alsook voor:

e. erven en terreinen behorende bij de bedrijven;
f. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart;
g. kantines die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a en sub b;
h. parkeervoorzieningen, eventueel ondergronds, voor bedrijven;
i. kunstwerken/kunstobjecten;
j. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;
k. externe ontsluiting van het bedrijventerrein ter plaatse van de aanduiding 'extern ontsluitingspunt';
l. een langzaam verkeersroute, ter plaatse van de van de aanduiding 'langzaam verkeersroute' op de plankaart;

met de daarbij behorende;

m. verhardingen;
n. beplanting en overig groen;
o. bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

12.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 12.1 zijn de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'Leiding-DSM' bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en bescherming van deze leiding, zoals bedoeld in artikel 22.

12.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de vestiging van (perifere) detailhandelsbedrijven en de uitoefening van detailhandel behoudens door middel van vrijstelling toegestane activiteiten;
b. het gebruik voor horecabedrijven behoudens een kantine bij bedrijven, zelfstandige kan-

toren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;

c. seksinrichtingen;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden, behoudens de bestaande bedrijfswoningen als bedoeld in sub 12.1 sub f;
e. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 12.1, alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
g. de uitoefening van een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf;
h. buitenopslag van goederen, voorwerpen of materialen tenzij het betreft tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de bedrijfsvoering;
i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
j. risicovolle inrichtingen tenzij de plaatsgevonden risicocontour van 10^{-6} /jaar binnen de eigen perceelsgrens ligt waar het bedrijf is gehuisvest.

12.4 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 12.5, sub d, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
    1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
    2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 12.5, sub d, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

12.5. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Bedrijventerrein' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking van de bedrijventerreinopzet met daarbij behorende stedenbouwkundige opzet (ruimtelijk/functioneel) en infrastructuur wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen;

b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd, niet vast voordat een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling;

c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werksituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

d. alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt schriftelijk advies gevraagd bij de provinciale archeoloog. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

e. voor vaststelling van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving van het gebied zijn neergelegd;

Inrichtingsbepalingen:

f. de ontsluitingswegen en de inrichting van het bedrijventerrein wordt afgestemd op de omgeving. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'hoofdontsluiting' aangelegd of binnen een strook van 100 meter hieruit;

g. het oppervlak van een bedrijfskavel per te vestigen afzonderlijk bedrijf bedraagt minimaal 1.000 m²;

h. het oppervlak van een bedrijfskavel per te vestigen afzonderlijk bedrijf bedraagt maximaal 5.000 m²;

i. op elk afzonderlijk bedrijfsperceel dient aanwezig te zijn c.q. te blijven voldoende parkeer-, laad- en losruimte;

j. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;

k. ter plaatse van de aanduiding 'representatieve zone' worden in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
l. de presentatie c.q. oriëntatie van de gebouwen dient te worden gericht op de wegenstructuur en voor wat betreft de hoekpercelen op de kop van de bedrijfskavel. Dit geldt voor wat betreft de presentatie in het bijzonder ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'representatieve zone';
m. als hoofdrichting van de gevelvlakken van bedrijfsgebouwen dient zoveel mogelijk de richtingen evenwijdig aan of haaks op de rooilijn te worden aangehouden;
n. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de ontsluitingswegen en ontsluitingspunten vastgelegd;
o. de hoofdontsluitingswegen (op de plankaart aangegeven indicatief) hebben een rijloper van tenminste 8 meter breedte en de overige toegangs- en ontsluitingswegen hebben een rijloper van tenminste 4,50 meter breedte;

Bouwvoorschriften:
p. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het minimale en/of maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in dit artikel 3 alsmede de navolgende bepalingen;
q. het bebouwingspercentage, te berekenen over de gronden van het bouwperceel gelegen binnen de bestemming dient ten minste 50% te bedragen en mag niet meer bedragen dan 80%;
r. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak gebouwd worden;
s. de afstand tussen bedrijfsgebouwen van de afzonderlijke bedrijven dient ten minste 20 meter te bedragen;
t. de afstand van gebouwen tot de weg(-en) waaraan het perceel gelegen is moet ten minste 10 meter bedragen;
u. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse- en/of achterste perceelsgrenzen, voor zover niet grenzend aan een weg bedraagt minimaal 5 meter;
v. voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter;
w. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 meter respectievelijk 6 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 50 m²;
x. de bouwhoogte voor kunstwerken/kunstobjecten en vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 meter;
y. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan onder sub w bedraagt maximaal 5 meter, behoudens terreinafscheidingen waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 2,50 meter;
z. maximaal 1 bedrijfswoning in de vorm van een eengezinswoning is toegestaan ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning';
aa. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
bb. bij de woning behorende bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 100 m²;
cc. bij de uitwerking wordt het bepaalde ten aanzien van de bebouwingvoorschriften in artikel 11 voor woningen, met inachtneming van het bepaalde in sub z en sub aa, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing verklaard;

dd. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor verhoging van de toegestane hoogte met maximaal 2 meter, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;

ee. voor het aanbrengen van reclame, geldt dat ze uitsluitend aan het gebouw mogen worden aangebracht, mits:
   1. de afmetingen passen in de architectuur;
   2. zij worden aangebracht op of aan luifels;
   3. zij worden aangebracht op dichte (gesloten) gevelvlakken binnen een afgekaderd vlak of als een 'medaillon', met dien verstande dat zij niet hoger mogen zijn dan het gebouw zelf;

ff. ter uitvoering van de doeleinden in lid 12.1 t/m 12.5 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan.

Aanlegvoorschriften:

gg. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
   - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
   - de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
   - het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
   - het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

   Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op basis van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

hh. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn

uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.6 Vrijstelling ander gebruik

12.6.1 In het uitwerkingsplan kan bepaald worden dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.1 sub a voor de vestiging c.q. uitoefening van:

a. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst van Bedrijven, maar naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in 12.1 sub a en sub b genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
b. bedrijven/bedrijfsactiviteiten vermeld in milieucategorie 4.2 van de Lijst van bedrijven, binnen de op de plankaart aangegeven zone B;

een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien het bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de in 12.1 sub a en sub b rechtstreeks toegelaten milieucategorieën;
- bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaantrekking.

12.6.2 In het uitwerkingsplan kan bepaald worden dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.1 en lid 12.2 juncto lid 12.3 sub a en sub b, van dit artikel voor de bedrijfsuitoefening in de perifere detailhandelssector, ten behoeve van:

(1) detailhandel in auto's;
(2) detailhandel in caravans en tenten;
(3) detailhandel in boten;
(4) detailhandel in grove bouwmaterialen;
(5) detailhandel in landbouwmachines;
(6) detailhandel in keukens, badkamers en sanitair;
(7) een bouwmarkt met een minimale verkoopvloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging;
(8) een tuincentrum;

met dien verstande dat de vrijstelling slechts wordt verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. vanwege het ruimtebeslag en/of (verkeers)overlast het onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in een bestaand of gepland winkelgebied dan wel daaraan ruimtelijk en functioneel grenzende gebieden binnen de bebouwde kom van Valkenswaard of Dommelen en daardoor het ten aanzien van deze branches vastgestelde concentratiebeleid niet onevenredig wordt geschaad en géén onevenredige aantasting plaatsvindt van de distributieve voorzieningen binnen de gemeente;

b. er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn zijn, daarbij gelden de volgende minimale parkeernormen volgens vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid.

12.6.3 In het uitwerkingsplan kan bepaald worden dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.5, sub h voor een bedrijfsperceel oppervlak van meer dan 5.000 m², met dien verstande dat de vrijstelling slechts wordt verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het een uitplaatsing van een lokaal gevestigd milieuhinderlijk bedrijf betreft dat uit een oogpunt van een optimaal woon-/leefklimaat ter plaatse niet gehandhaafd kan c.q. gehandhaafd moet worden.

b. het oppervlak van het bedrijfsperceel van het bedrijf als bedoeld in sub a, ten tijde van de verplaatsing, 5.000 m² of meer bedraagt

12.6.4 In het uitwerkingsplan kan bepaald worden dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.3, sub j voor het vestigen van een risicovolle inrichting op het bedrijventerrein, waarvan de risicocontour buiten de eigen perceelsgrens waarop de inrichting gevestigd is ligt, op voorwaarde dat door onderzoek is aangetoond dat de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht genomen worden en met de toepasselijke richtwaarden voor het risico.

12.7 Procedure

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in 12.5. geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 13 - Gemengd - uit te werken 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengd - uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. woon-werkkavels, binnen de op de plankaart aangegeven 'zone woon-werk', ten behoeve van woningen met ondersteunende werkfuncties behorende tot milieucategorie 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. groenvoorzieningen;
d. het aanbrengen en instandhouden van landschappelijk/ecologisch waardevolle laanbeplanting, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'Groene overgangszone';
e. toegangs- en ontsluitingswegen, woonstraten, voet- en fietspaden;
f. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

alsook voor:

g. parkeervoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

met de daarbij behorende;

j. verhardingen;
k. ontsluitingen, in elke geval, ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief';
l. beplanting en overig groen;
m. bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde .en werkzaamheden.

13.2 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. de vestiging van detailhandelsbedrijven en uitoefening van detailhandel;
b. het gebruik voor horecabedrijven behoudens een kantine bij bedrijven, zelfstandige kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
c. seksinrichtingen;
d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld 13.1. sub b alsmede bedrijven die voorkomen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
e. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik

van de grond;

g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.3 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.

b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 13.4, sub e , tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:

   1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
   2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 13.4, sub e, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

13.4. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Gemengd' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen;

b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste verkaveling en de exacte woningdifferentiatie;

c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werksituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

d. voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient:

- te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen en buiten het plangebied gesitueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder niet overschrijdt;

danwel,

- ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;

e. alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt schriftelijk advies gevraagd bij de provinciale archeoloog. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Inrichtingsbepalingen:

f. de ontsluitingswegen en de inrichting van het openbaar gebied worden afgestemd op de omgeving;
g. het gebied wordt bij voorkeur ontsloten ter plaatse van of binnen een afstand van 50 meter van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief' ;
h. het gebied wordt ingericht als een formeel '30 km-gebied';
i. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;
j. op de gronden zijn uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-eenkap woningen, geschakelde woningen en aaneengesloten woningen toegestaan;
k. ter plaatse van de aanduiding 'zone woon-werk' zijn woningen in combinatie met bedrijfspanden toegestaan. Uitgangspunt daarbij is wel dat er een redelijke verhouding dient te bestaan tussen het bedrijfsoppervlak en de inhoud van de woning. In de uitwerking worden hiervoor nadere bepalingen opgenomen;
l. de woningen op percelen aansluitend op wegen (bestaande en nieuw aan te leggen, ter plaatse van de indicatief opgenomen aanduiding 'Orientatie (bedrijfs)woningen', dienen bij voorkeur met de voorgevel van de woning georiënteerd te worden naar de weg;
m. ter plaatse van de aanduiding 'representatieve zone' worden in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
n. de bedrijfsruimtes worden aan de achterzijde van het perceel ontsloten, richting het bedrijventerrein;
o. in het uitwerkingsplan wordt de exacte ligging van de ontsluitings- en toegangswegen

vastgelegd;

Bouwvoorschriften:

p. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in artikel 3 alsmede de navolgende bepalingen;
q. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen dienen te worden opgericht;
r. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter;
s. de inhoud van de woning behorende bij het bedrijfspand in de 'woon-werk zone' bedraagt maximaal 870 m³;
t. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
u. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd binnen het bouwvlak, mag ten hoogste de toegestane bouwhoogte van gebouwen bedragen;
v. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
w. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor verhoging van toegestane hoogten voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met maximaal 2 meter, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of een efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
x. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m²;
y. bij de uitwerking wordt het bepaalde ten aanzien van de bebouwings- en gebruikvoorschriften in artikel 11 voor woningen, met inachtneming van de voorafgaande bepalingen, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing verklaard;
z. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan.

Vrijstelling ander gebruik:

aa. In het uitwerkingsplan kan bepaald worden dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 13.1 sub b voor de vestiging c.q. uitoefening van:
   1. bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet zijn vermeld in de Lijst van Bedrijven, maar naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in 13.1 sub b genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
   2. bedrijven/bedrijfsactiviteiten vermeld in milieucategorie 3.1 van de Lijst van bedrijven;

   een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:
   - de vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien het bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de in 13.1 sub b rechtstreeks toegelaten milieucategorieën;
   - bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden

betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water alsmede de verkeersaantrekking.

Aanlegvoorschriften:

bb. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op basis van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

bb. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal: Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.5 Procedure uitwerkingsregels

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 13.4. geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 14 - Gemengd - uit te werken 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengd - uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sportvoorzieningen/wijkgebouw/jongeren ontmoetingsplaats;
b. woonwagens;
c. recreatie voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. toegangswegen en paden;

alsook voor:

g. een opbouw- en stallingsplaats voor bloemencorso wagen(s);
h. een kantine behorende bij de sportvoorzieningen;
i. het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologisch waardevolle laanbeplanting, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'Groene overgangszone';
j. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
l. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

met de daarbij behorende:

m. speelvoorzieningen;
n. verhardingen;
o. beplanting en overig groen;
p. bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede, werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

14.2 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. woondoeleinden, behoudens het bepaalde in 14.1 sub b;
b. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven behoudens een kantine bij sportvoorzieningen, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
c. seksinrichtingen;
d.. bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld onder 15.1 sub g;
a. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming ge-

richte gebruik van de grond.

14.3 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 14.4, sub e , tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
   1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
   2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 14.4, sub e, tenzij tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

14.4 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Gemengd' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen;
b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan, al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de inrichting en positionering van de te realiseren voorzieningen en toegangswegen in het gebied;
c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werksituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;
d. voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient:
   - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen en buiten het plangebied gesitueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet ge-

luidhinder niet overschrijdt;

danwel,

- ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;

e. alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. Ten aanzien van de resultaten van voornoemd onderzoek wordt schriftelijk advies gevraagd bij de provinciale archeoloog. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- een aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

f. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal: Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Inrichtingsbepalingen:

g. de inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de omgeving;

h. er worden maximaal 15 woonwagenstandplaatsen in het gebied gerealiseerd;

i. in het uitwerkingsplan wordt de exacte situering van de parkeervoorzieningen, de sportvoorzieningen, woonwagens en de locatie voor de stalling en opbouw van bloemcorsowagens vastgelegd;

Bouwvoorschriften:

j. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maxi-

male bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in artikel 3 alsmede de navolgende bepalingen;

k. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen dienen te worden opgericht;
l. de bouwhoogte van woonwagens bedraagt maximaal 6 meter;
m. bij de woonwagens mogen additionele voorzieningen worden gebouwd met een maximaal grondoppervlak van 20 m² per woonwagen;
n. de bouwhoogte van overige gebouwen, niet zijnde voorzieningen van algemeen nut, bedraagt maximaal 6 meter;
o. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd binnen het bouwvlak, mag ten hoogste de toegestane bouwhoogte van gebouwen bedragen;
p. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en lichtmasten en ballenvangers, waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen;
q. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor verhoging van toegestane hoogten voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met maximaal 2 meter, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige en/of een efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
r. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m².
s. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan.

14.5 Procedure uitwerkingsregels

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 14.4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 15 - Gemengd - uit te werken 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengd - uit te werken 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca, categorie 2 en categorie 3;
b. een bedrijfswoning behorende bij de voorziening als bedoeld onder sub a;
c. weiland:
d. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke karakteristiek en waarden;
e. het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologisch waardevolle elementen:
f. het behoud en ontwikkeling van ecologische waarden;
g. groenvoorzieningen binnen de op de plankaart aangeduide 'Groene overgangszone' passend binnen het bepaalde onder sub d, sub e en sub f alsmede ten behoeve van de landschappelijke inpassing en geleding van het aangrenzende bedrijventerrein;
h. watergangen, waterpartijen, plas- en draszones en overige waterhuishoudkundige voorzieningen onder andere binnen de op de plankaart aangeduide 'waterbergingszone' ten behoeve van waterberging, waterretentie alsmede de circulatie en de filtering van hemelwater;
i. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

alsook voor:

j. wegen en paden;
k. speelvoorzieningen;
l. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

met de daarbij behorende:

m. bermen, bermsloten en greppels;
n. beplanting en overig groen;
o. verhardingen;
p. bouwwerken en voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

15.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 14.1 zijn de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'Leiding-DSM' bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en bescherming van deze leiding, zoals bedoeld in artikel 22.

15.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. woondoeleinden, behoudens het bepaalde in 15.1 sub b;
b. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven anders dan bedoeld in 16.1 sub a, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;

c. seksinrichtingen;
d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten anders dan bedoeld in 15.1 sub a ;
e. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

15.4 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
   1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
   2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

15.5. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Gemengd' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen;
b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste ruimtelijke en functionele invulling in het gebied;
c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische werksituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn be-

paald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

Inrichtingsbepalingen:

d. de inrichting van het gebied worden afgestemd op de omgeving, met in het bijzonder aandacht voor de landschappelijke inpassing richting Dommel;
e. het bouwblok wordt geprojecteerd buiten de op de plankaart aangeduide belemmeringszone 'Leiding – DSM';

Bouwvoorschriften:

f. in het uitwerkingsplan wordt het op de plankaart aangeduide bouwvlak opgenomen, waarbinnen de gebouwen dienen te worden opgericht;
g. het betreffende bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
h. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal 6 meter;
i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd binnen het bouwvlak, mag ten hoogste de toegestane bouwhoogte van gebouwen bedragen;
j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gebouwd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 1,50 meter, met uitzondering van speelvoorzieningen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
k. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor verhoging van toegestane hoogten voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met maximaal 2 meter, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatige en/of een efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
l. maximaal 1 bedrijfswoning in de vorm van een eengezinswoning is toegestaan binnen het bouwvlak;
m. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 870 m³ bedragen;
n. bij de woning behorende vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 100 m²;
o. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een oppervlak van maximaal 15 m²;
p. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere stellen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van dit plan.

Aanlegvoorschriften:

q. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
   - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het

kader van de Ontgrondingenwet;

- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen in het kader van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

15.6 Procedure uitwerkingsregels

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 15.5. geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 16 - Natuur - uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Natuur - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuurbehoud, herstel en (verdere) ontwikkeling van een natuurgebied met natuurwaarden, landschappelijke, ecologische-, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
b. een waterbergings-/inundatiegebied;
c. de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige biotopen en het ontwikkelen van ecologische verbindingszones;
d. het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologisch waardevolle elementen:
e. extensief agrarisch medegebruik, waaronder mede begrepen volkstuinen en dahliavelden ten behoeve van het bloemencorso;
f. extensief dagrecreatief medegebruik waaronder in ieder geval wordt begrepen de aanleg en instandhouding van fiets- en voetpaden en een uitkijkplatform;
g. houtopstanden en overige groenvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsook voor:

i. de inpassing en aanleg van een langzaam verkeersroute ter plaatse of binnen een strook van 25 meter van de op de plankaart aangegeven indicatieve aanduiding 'langzaam verkeersroute';
j. de ontwikkeling van een landgoed ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'Landgoed' met de daarbij behorende voorzieningen;
k. wonen, voor zover het betreft bestaande woningen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan zoals aangegeven op de plankaart met de aanduiding 'bedrijfswoning' of in het kader van de ontwikkeling van een landgoed als bedoeld in sub j;
l. groenvoorzieningen binnen de op de plankaart aangeduide 'Groene overgangszone' passend ten behoeve van de landschappelijke inpassing en geleding van de aangrenzende bebouwde omgeving;
m. de instandhouding van de bestaande waterhuishoudkundige voorzieningen binnen de op de plankaart aangeduide locatie 'bergbezinkbassin' ten behoeve van waterberging, waterretentie alsmede de circulatie en de filtering van hemelwater;
n. de aanleg en instandhouding van een vispassage;
o. de aanleg en instandhouding van ecovoorzieningen;
p. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;

met de daarbij behorende:

q. bouwwerken, (eco)voorzieningen, kunstwerken, die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

16.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 16.1 zijn de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'belemmeringszone watergang' bestemd voor de bescherming, instandhouding, herstel en het beheer van de watergang, zoals bedoeld in artikel 21.

16.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. woondoeleinden, behoudens het bepaalde in 16.1 sub k;
b. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
c. seksinrichtingen;
d. ambachtelijke en industriële bedrijven;
e. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

16.4 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
    1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
    2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

16.5 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Natuur' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen;

Inrichtingsbepalingen:

b. de inrichting van het gebied zal worden afgestemd op de functie van het betreffende gebied zoals aangegeven in 16.1;
c. bij de inrichting van het gebied dient rekening gehouden te worden met de waterbergings-/inundatiefunctie Dommeldal ter plaatse van onder meer het 'waterbergingsgebied indicatief' zoals op de plankaart aangegeven;
d. de omvang van het landgoed zoals bedoeld in 16.1 sub j dient minimaal 10 ha te bedragen;
e. de totale omvang van de nieuwe natuur binnen het landgoed zoals bedoeld in 16.1 sub j dient minimaal 5 ha te bedragen met dien verstande dat dit bij voorkeur een aaneengesloten gebied betreft dat grotendeels openbaar toegankelijk is;
f. de ontwikkeling van het landgoed dient bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering voor de omgeving;
g. de bestaande of nog op te richten woningen dienen goed in het landschap ingepast te worden;
h. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan.

Bouwvoorschriften:

i. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen ten behoeve van:
   1. het inpassen van de voormalige agrarische bedrijfswoningen, met de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart als burgerwoning in het gebied, met de daarbij behorende bijgebouwen en voorzieningen;

   of voor

   2. het vervangen of uitbreiden van de bestaande agrarische bedrijfswoningen met de aanduiding 'bedrijfswoning' op de plankaart tot ten hoogste 3 wooneenheden (een woongebouw met 3 woningen of 3 geclusterde woningen) in het kader van de ontwikkeling van een landgoed, met de daarbij behorende bijgebouwen en voorzieningen;

   waarbinnen de bouwwerken ten behoeve van de toegestane woonfuncties kunnen worden opgericht;
j. ten aanzien van het bepaalde in 16.5 sub i, onder 1 gelden de volgende bepalingen:
   1. het bouwvlak wordt gesitueerd ter plaatse van het bestaande agrarische bedrijfswoning;
   2. maximaal 1 burgerwoning in de vorm van een eengezinswoning is toegestaan binnen het bouwvlak;
   3. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,50 meter;
   4. de inhoud per woning bedraagt maximaal 600 m³;

5. bij de woning behorende bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 100 m²;
6. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
7. buiten het bouwvlak mogen géén bouwwerken worden gebouwd ten dienste van en behorende bij de woning behoudens vergunningsvrije bouwwerken;
8. bij de uitwerking wordt het bepaalde ten aanzien van de bebouwings- en gebruikvoorschriften in artikel 11 voor woningen , met inachtneming van de voorafgaande bepalingen, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing verklaard;

k. ten aanzien van het bepaalde in 17.5 sub i, onder 2 gelden de volgende bepalingen:
1. het bouwvlak wordt gesitueerd ter plaatse van het bestaande agrarische bouwvlak/agrarische bebouwing;
2. binnen het bouwvlak zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan als bedoeld in sub i, onder 2;
3. de inhoud per wooneenheid bedraagt maximaal 1.500 m³;
4. bij de woning behorende vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 100 m²;
5. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
6. buiten het bouwvlak mogen géén bouwwerken worden gebouwd ten dienste van en behorende bij de wooneenheden behoudens vergunningsvrije bouwwerken;

l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde anders dan bedoeld voor het bepaalde in 16.1 sub k mits passend bij de bestemming zijn toegelaten tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;

m. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter en een oppervlak van maximaal 10 m²;

n. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen voor verhoging van toegestane hoogten voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde met maximaal 2 meter, mits:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of een efficiënt gebruik van het (bouw)perceel;

Aanlegvoorschriften:

o. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming van de na de uitwerking gerealiseerde, te behouden of te herstellen ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en natuurwaarden.
In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
- het aanleggen, verharden of halfverharden van wegen of paden;
- het verwijderen van houtopstanden;
- het ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie,- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apperatuur;
- het verwijderen van wegen en paden;
- het graven, dempen of afdammen van sloten, het aanleggen van drainage, het aan-

brengen van kades of het verwijderen ervan dan wel andere activiteiten die (mede) ten doel hebben het veranderen van de waterhuishouding.

Tevens zal het op te nemen aanlegvergunningenstelsel van toepassing zijn ter waarborging van de waterbergingsfunctie in het gebied, waardoor werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van waterberging niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.
In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
- het ophogen van gronden;
- het graven, dempen of afdammen van sloten, het aanleggen van drainage, het aanbrengen van kades of het verwijderen ervan dan wel andere activiteiten die (mede) ten doel hebben het veranderen van de waterhuishouding.

Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden:
- die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren;
- de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het moment van inwerkingtreding van het reconstructieplan;
- de werkzaamheden en werken, die in het kader van de waterbergingsfunctie dienen te worden uitgevoerd.

Daarnaast zal het op te nemen aanlegvergunningenstelsel van toepassing zijn ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen in het kader van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

16.6 Procedure uitwerkingsregels

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 16.5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 17 - Verkeer – uit te werken

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer- uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie ter plaatse van de aanduiding 'hoofdontsluiting' op de plankaart, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende gronden;

alsook voor:

b. groenvoorzieningen;
c. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
d. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. externe ontsluiting van het plangebied ter plaatse van de aanduiding 'extern ontsluitingspunt';

met de daarbij behorende:

g. verhardingen;
h. beplanting en overig groen;
i. bermen, bermsloten en greppels;
j. straatmeubilair;
k. overige bouwwerken en voorzieningen , die wat betreft aard en afmetingen passen bij de bestemming.

17.2 Dubbelbestemmingen

In aanvulling op het bepaalde in 17.1 zijn de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide 'Leiding-DSM' bestemd voor de aanleg, instandhouding, herstel en bescherming van deze leiding, zoals bedoeld in artikel 22.

17.3 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
c. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens.

17.4 Bouwen / aanleg van werken en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gele-

gen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
   1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
   2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

17.5 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Verkeer' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. bij de uitwerking van de infrastructuur wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen, in samenhang met de stedenbouwkundige structuur in de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden;
b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste over de gewenste inrichting van de infrastructuur in het gebied;
c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd voor de omgeving. Dit betekent onder andere dat: voorwaarden in acht zijn worden genomen zoals neergelegd in de toepasselijke relevante wet- en regelgeving en dat voorafgaand aan de uitwerking van het deelgebied zal worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten in de omgeving kan voldoen aan de wettelijke normen volgens de Wet geluidhinder c.q. maatregelen of besluiten genomen kunnen worden conform de wettelijke mogelijkheden;

Inrichtingsbepalingen:

d. de aanhaking van de Venbergseweg op de Luikerwerweg wordt mogelijk vormgegeven door de aanleg van een rotonde;
e. in het ontwerp van de rotonde wordt rekening gehouden met een vlotte verkeersafwikkeling alsmede dient een verkeersveilige oversteek voor langzaamverkeer over de Luikerweg gewaarborgd te zijn;

Bouwvoorschriften:

f. de bouwhoogte voor kunstwerken/kunstobjecten, lichtmasten en straatmeubilair bedraagt maximaal 12 meter;

Aanlegvoorschriften:

g. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:
   - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
   - de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
   - het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
   - het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

   Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op basis van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel.

17.6 Procedure

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in 17.5 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 18 - Woongebied - uit te werken 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Woongebied - uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. ontsluitingswegen, toegangswegen en woonstraten;
c. ontsluitingen, in elk geval, ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief';
d. voet- en fietspaden;
e. groenvoorzieningen;
f. het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologisch waardevolle laanbeplanting, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'Groene overgangszone';
g. parkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen en kunstwerken/kunstobjecten;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
k. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

met de daarbij behorende;

l. hoofdgebouwen en bijgebouwen
m. tuinen, erven en brandgangen;
n. verhardingen ten behoeve van wegen en parkeervoorzieningen
o. (laan)beplanting en overig groen;
p. straatmeubilair;
q. overige bouwwerken, voorzieningen die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

18.2 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
b. seksinrichtingen;
c. bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

18.3 Bouwen / aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.

b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 18.4, sub e, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:

   1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
   2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 18.4, sub e, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

18.4 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Wonen' en/of 'Groen' en/of 'Verkeer –Vb-' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen, in samenhang met de stedenbouwkundige structuur in de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden;

b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste over de gewenste verkaveling en de exacte woningdifferentiatie in het gebied;

c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

d. voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient:
   - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen en buiten het plangebied gesitueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet ge-

luidhinder niet overschrijdt;

danwel,

- ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;

e. alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. De resultaten van het onderzoek worden voorgelegd aan de provinciale archeoloog en hem wordt om schriftelijk advies gevraagd. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- en aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

f. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

g. de woningen worden in jaarfasen gerealiseerd en afgestemd op het gemeentelijk woningbouwprogramma;

h. voor vaststelling van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving van het gebied zijn neergelegd;

Inrichtingsbepalingen:

i. de situering alsmede de aard en omvang van ontsluitingswegen, woonstraten en de overige inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de omgeving;

j. het gebied wordt bij voorkeur ontsloten ter plaatse van of binnen een afstand van 50 meter van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief'

k. de wegen in het woongebied worden zodanig ingericht dat deze op grond van het 'Reglement Verkeersregels en verkeerstekens' zijn aan te duiden als '30 km/u gebied' of 'woonerf'
l. de woonstraten en toegangswegen hebben een rijloper van tenminste 4,50 meter breedte;
m. de ontsluitingswegen hebben een rijloper van tenminste 5,50 meter breedte;
n. de parkeervoorzieningen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op eigen terrein;
o. op de gronden zijn toegestaan grondgebonden eengezinswoningen, waaronder begrepen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
p. de woningen op percelen aansluitend op wegen (bestaande en nieuw aan te leggen, ter plaatse van de indicatief opgenomen aanduiding 'Oriëntatie (bedrijfs)woningen', dienen bij voorkeur met de voorgevel van de woning georiënteerd te worden naar de weg;
q. ter plaatse van de aanduiding 'representatieve zone' worden in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
r. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen en woonstraten vastgelegd in een bestemming 'Verkeer -Vb-' als bedoeld in artikel 9;
s. in het uitwerkingsplan worden de groenvoorzieningen vastgelegd in een bestemming 'Groen 1-' als bedoeld in artikel 6;

Bouwvoorschriften:
t. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in artikel 3 alsmede de navolgende bepalingen;
u. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen overeenkomstig de structuur als bedoeld in artikel 11, waarbinnen de hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd;
v. de woningen mogen worden gebouwd in maximaal 1 tot 2 bouwlagen met kap. Daarbij wordt het volgende nagestreefd:
   - aan de achterkant van de Monseigneur Smetsstraat maximaal 2 bouwlagen met kap;
   - aan de Pastoor Bolsiusstraat 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag met kap;
   - bebouwing in het binnengebied maximaal 2 bouwlagen met kap;
w. bij de uitwerking van de infrastructuur in een verkeersbestemming is het bepaalde in artikel 9 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
x. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor verhoging van het toegestaan aantal bouwlagen met maximaal 1, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige en efficiënt gebruik van het bouwperceel;
y. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor het toestaan van gestapelde woningen in het gebied met maximaal 3 bouwlagen met kap, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige en/of een efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
   3. gestapelde woningbouw noodzakelijk wordt geacht om het gewenste aantal wonin-

gen te realiseren in het woongebied Dommelen-Zuid conform de gemeentelijke woonvisie en woningbouwprogrammering;

z. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m²;

aa. de maximale bouwhoogte voor kusntwerken/kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;

bb. bij de uitwerking wordt het bepaalde ten aanzien van. de bebouwings- en gebruikvoorschriften in artikel 11 voor woningen , met inachtneming van de voorafgaande bepalingen, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing verklaard;

cc. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere stellen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan.

Aanlegvoorschriften:

dd. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter waarborging van de waterdoeleinden in de beschermingszones rondom de natte natuurparels zoals aangeduid op de plankaart. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen de functie van natte natuurparel niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. In elk geval zal een aanlegvergunning verplicht zijn voor:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren, alsmede de werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen in het kader van het vastgestelde en in werking getreden reconstructieplan Boven-Dommel;

ee. In het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

18.5 Procedure uitwerkingsregels

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 18.4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 19 - Woongebied - uit te werken 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Woongebied - uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. ontsluitingen, in elk geval, ter plaatse of in de nabijheid van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief';
c. toegangswegen en woonstraten;
d. voet- en fietspaden;
e. groenvoorzieningen in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'Groene overgangszone' op de plankaart;
f. groenvoorzieningen en/of waterpartijen, plas- en draszones alsmede overige waterhuishoudkundige voorzieningen onder andere ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'water-groen zone' ten behoeve de landschappelijke inpassing alsmede voor waterberging, waterretentie en circulatie en filtering van hemelwater;
g. parkeervoorzieningen;
h. speelvoorzieningen en kunstwerken/kunstobjecten;
i. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
j. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

met de daarbij behorende;

k. hoofdgebouwen en bijgebouwen
l. tuinen, erven en brandgangen;
m. verhardingen ten behoeve van wegen en parkeervoorzieningen
n. (laan)beplanting en overig groen;
o. straatmeubilair;
p. overige bouwwerken, voorzieningen die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

19.2 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
b. seksinrichtingen;
c. bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

19.3 Bouwen / aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.

b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 19.4, sub e, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:

   1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
   2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen en rekening wordt gehouden t.a.v. vergunningverlening met het bepaalde in 19.4, sub e, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

19.4 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit in een bestemming 'Wonen en/of 'Groen 2' en/of 'Water' en/of 'Verkeer –Vb-' overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen, in samenhang met de stedenbouwkundige structuur in de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden;

b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste over de gewenste verkaveling en de exacte woningdifferentiatie in het gebied;

c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

d. voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient:
   - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen en buiten het plangebied gesitueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet ge-

luidhinder niet overschrijdt;

danwel,

- ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;

e. alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. De resultaten van het onderzoek worden voorgelegd aan de provinciale archeoloog en hem wordt om schriftelijk advies gevraagd. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- en aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

f. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

g. de woningen worden in jaarfasen gerealiseerd afgestemd op het gemeentelijk woningbouwprogramma;

h. voor vaststelling van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving van het gebied zijn neergelegd;

Inrichtingsbepalingen:

i. de situering alsmede de aard en omvang van ontsluitingswegen, woonstraten en de overige inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de omgeving;

j. het gebied wordt bij voorkeur ontsloten ter plaatse van of binnen een afstand van 50 meter van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief'

k. het woongebied wordt ingericht als een formeel '30 km-gebied';
l. de woonstraten en toegangswegen hebben een rijloper van tenminste 4.50 meter breedte;
m. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;
n. op de gronden zijn toegestaan grondgebonden eengezinswoningen, waaronder begrepen vrijstaande, half-vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen alsmede gestapelde woningen;
o. de woningen op percelen aansluitend op wegen (bestaande en nieuw aan te leggen, ter plaatse van de indicatief opgenomen aanduiding 'Oriëntatie (bedrijfs)woningen' op de plankaart, dienen bij voorkeur met de voorgevel van de woning georiënteerd te worden naar de weg;
p. de woningen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'Oriëntatie (bedrijfs)woningen' op de plankaart, dienen bij voorkeur georiënteerd te worden naar de Dommeldal;
q. ter plaatse van de aanduiding 'representatieve zone' worden in het kader van de gewenste beeldkwaliteit in het gebied strenge eisen gesteld aan de presentatie en bebouwingsvorm van de ter plaatse op te richten gebouwen;
r. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen en woonstraten vastgelegd in een bestemming 'Verkeer -Vb-' als bedoeld in artikel 9.
s. in het uitwerkingsplan worden de groenvoorzieningen vastgelegd in de bestemming 'Groen 1' als bedoeld in artikel 6;
t. in het uitwerkingsplan wordt het water vastgelegd in de bestemming 'Water' als bedoeld in artikel 10.

Bouwvoorschriften:
u. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in artikel 3 alsmede de navolgende bepalingen;
v. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen overeenkomstig de structuur als bedoeld in artikel 11, waarbinnen de hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd;
w. de woningen mogen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met kap. Daarbij wordt het volgende nagestreefd:
   - bebouwing aan de Venbergseweg, het binnengebied en de Irislaan tot maximaal 2 bouwlagen met kap;
   - bebouwing met oriëntatie naar de Dommeldal ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 1' op de plankaart tot maximaal 3 bouwlagen;
   - bebouwing met oriëntatie naar de Dommeldal ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 2' op de plankaart tot maximaal 5 bouwlagen;
   - bebouwing met oriëntatie naar de Dommeldal ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 3' op de plankaart tot maximaal 4 bouwlagen;
x. bij de uitwerking van de infrastructuur in een verkeersbestemming is het bepaalde in artikel 9 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
y. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor verhoging van het toegestaan aantal bouwlagen met maximaal 1, mits:
   1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
   2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt ge-

bruik van de bebouwing op het bouwperceel;

3. dit wordt noodzakelijk geacht om het gewenste aantal woningen te realiseren conform de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke woningbouwprogramma;

z. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m²;

aa. de maximale bouwhoogte voor kunstwerken/kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;

bb. bij de uitwerking wordt het bepaalde ten aanzien van. de bebouwings- en gebruikvoorschriften in artikel 11 voor woningen , met inachtneming van de voorafgaande bepalingen, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing verklaard;

cc. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan;

Aanlegvoorschriften:

dd. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.5 <u>Procedure uitwerkingsregels</u>

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 19.4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 20 - Woongebied - uit te werken 2/voorlopige bestemming bloemencorso wagenopbouwlocatie

A Voorlopige bestemming

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Woongebied - uit te werken 2/voorlopige bestemming bloemencorso wagenopbouwlocatie' aangewezen gronden zijn tot 1 januari 2009 bestemd als:

a. tijdelijke wagenopbouwlocatie voor bloemencorso;

met de daarbij behorende;

b. bouwwerken, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen;

20.2 *Bouwvoorschriften*:

a. Op de gronden als bedoeld in 20.1 zijn bouwwerken toegestaan gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste 3 maanden per jaar, uiterlijk eindigende op de derde zondag van de maand september, zijnde
   1. corsotenten en bijbehorende containers tot een maximale bouw-/nokhoogte van 1,50 meter;
   2. noodzakelijke terreinafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
   3. bebording voor sponsor -/reclamedoeleiden.

B Definitieve bestemming

20.3 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Woongebied - uit te werken 2' aangewezen gronden zijn met inachtneming van het bepaalde onder A (20.1 en 20.2) definitief bestemd voor 'Woongebied - uit te werken 2' met:

a. wonen, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. toegangswegen en woonstraten;
c. voet- en fietspaden;
d. groenvoorzieningen in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'Groene overgangszone' op de plankaart;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen en kunstwerken/kunstobjecten;
g. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
h. de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen tussen verschillende gebieden;

met de daarbij behorende;

i. hoofdgebouwen en bijgebouwen
j tuinen, erven en brandgangen;
k. verhardingen ten behoeve van wegen en parkeervoorzieningen
l. (laan)beplanting en overig groen;
m. straatmeubilair;

n. overige bouwwerken, voorzieningen die wat betreft aard en afmetingen passen bij bestemming alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

20.4 Uitgezonderd gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 24.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en (zakelijke) dienstverlening, kamerverhuurbedrijven;
b. seksinrichtingen;
c. bedrijven en bedrijfsactiviteiten;
d. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

20.5 Bouwen / aanleg van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

a. Op de gronden mogen bouwwerken uitsluitend worden gebouwd alsmede werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft.
b. Zolang het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, kan worden gebouwd overeenkomstig het ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen, mits vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.
c. Zolang en voor zover het uitwerkingsplan of een gedeelte daarvan nog niet onherroepelijk is, mogen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke zijn gericht op realisering van de bestemming uitsluitend worden uitgevoerd onder de voorwaarden, dat:
    1. deze werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in overeenstemming zullen zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in een daarvoor opgesteld ontwerp uitwerkingsplan, dat ter visie heeft gelegen, en;
    2. vooraf van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van ter visie legging geen zienswijzen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingediend.

20.6 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voorwaarden bij de uitwerking

a. bij de uitwerking van de stedenbouwkundige opzet wordt aangesloten bij het bepaalde

in de beschrijving in hoofdlijnen c.q. wordt het bepaalde in artikel 3 in acht genomen, in samenhang met de stedenbouwkundige structuur in de bestaande, reeds uitgewerkte of nog uit te werken aangrenzende gebieden;

b. burgemeester en wethouders stellen het uitwerkingsplan al dan niet gefaseerd, niet vast voordat er een definitief inzicht bestaat over de gewenste over de gewenste verkaveling en de exacte woningdifferentiatie in het gebied;

c. voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent onder andere dat: de milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieubelemmeringen zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving betreffende relevante leefmilieuaspecten;

d. voorafgaand aan de uitwerking van een deelgebied dient:
   - te worden aangetoond dat de geproduceerde geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, ten gevolge van de binnen en buiten het plangebied gesitueerde gezoneerde wegen, de wettelijke voorkeurgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder niet overschrijdt;

   danwel,
   - ontheffing te zijn verleend voor een hogere grenswaarde door het daartoe bevoegde gezag;

e. alvorens tot uitwerking te kunnen overgaan dient een onderzoek uitgevoerd te zijn naar de aanwezigheid van archeologische resten in het gebied volgens een door de provincie vooraf goedgekeurde onderzoeksopzet. De resultaten van het onderzoek worden voorgelegd aan de provinciale archeoloog en hem wordt om schriftelijk advies gevraagd. Bij een negatief advies van de provinciale archeoloog wordt niet eerder uitgewerkt, dan nadat van gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen ten aanzien van bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Indien uit het onderzoek en advies blijkt dat het bodemarchief bescherming verdient, houden burgemeester en wethouders rekening met deze archeologische waarden bij de verdere uitwerking en vergunningverlening (bouw- en aanlegvergunning). De vergunningen zullen pas worden verleend indien aan de betreffende vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

f. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voor-

schriften worden 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, of
3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;

g. de woningen worden in jaarfasen gerealiseerd afgestemd op het gemeentelijk woningbouwprogramma;
h. voor vaststelling van de uitwerking wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de regels voor de ruimtelijke en architectonische vormgeving van het gebied zijn neergelegd;

Inrichtingsbepalingen:

i. de situering alsmede de aard en omvang van ontsluitingswegen, woonstraten en de overige inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de omgeving;
j. het gebied wordt bij voorkeur ontsloten ter plaatse van of binnen een afstand van 50 meter van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'ontsluitingspunt indicatief'
k. het woongebied wordt ingericht als een formeel '30 km-gebied';
l. de woonstraten en toegangswegen hebben een rijloper van tenminste 4.50 meter breedte;
m. de parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein;
n. op de gronden zijn toegestaan grondgebonden eengezinswoningen, waaronder begrepen vrijstaande, half-vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen alsmede gestapelde woningen;
o. de woningen op percelen aansluitend op wegen (bestaande en nieuw aan te leggen, ter plaatse van de indicatief opgenomen aanduiding 'Oriëntatie (bedrijfs)woningen' op de plankaart, dienen bij voorkeur met de voorgevel van de woning georiënteerd te worden naar de weg;
p. in het uitwerkingsplan wordt de ligging van de ontsluitingswegen en woonstraten vastgelegd in een bestemming 'Verkeer -Vb-' als bedoeld in artikel 9.

Bouwvoorschriften:

q. in het uitwerkingsplan worden de minimale en/of maximale bouwhoogten, het maximale bebouwingspercentages de overige maatvoeringeisen en de situering van de op te richten gebouwen vastgelegd, met inachtneming van de uitgangspunten als verwoord in artikel 3 alsmede de navolgende bepalingen;
r. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen overeenkomstig de structuur als bedoeld in artikel 11, waarbinnen de hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd;
s. de woningen mogen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen met kap. Daarbij wordt het volgende nagestreefd:
   - bebouwing aan de Venbergseweg, het binnengebied en de Irislaan tot maximaal 2 bouwlagen met kap;
t. bij de uitwerking van de infrastructuur in een verkeersbestemming is het bepaalde in artikel 9 zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
u. in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor verhoging van het toegestaan aantal bouwlagen met maximaal 1, mits:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet wordt aangetast;
2. de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van een doelmatig en/of efficiënt gebruik van de bebouwing op het bouwperceel;
3. dit wordt noodzakelijk geacht om het gewenste aantal woningen te realiseren conform de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke woningbouwprogramma;

v. voorzieningen van algemeen nut zijn toegelaten tot een bouwhoogte van maximaal 4 meter en een oppervlak per gebouw van maximaal 40 m²;

w. de maximale bouwhoogte voor kunstwerken/kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;

x. bij de uitwerking wordt het bepaalde ten aanzien van. de bebouwings- en gebruikvoorschriften in artikel 11 voor woningen , met inachtneming van de voorafgaande bepalingen, zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing verklaard;

y. ter uitvoering van de doeleinden in lid 1 en de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 3, zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van dit plan.

Aanlegvoorschriften:

z. in het uitwerkingsplan zal een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien door onderzoek is aangetoond dat het gebied als 'Archeologisch waardevol' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn, indien hierdoor of door de hiervan direct of indirect te verwachten gevolgen niet zulle leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan worden uitgesloten de werken en werkzaamheden die in het kader van het normale beheer en onderhoud zijn uit te voeren. De vergunning zal pas worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden 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, of
   3. de verplichting de uitvoering van werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.7 Procedure uitwerkingsregels

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in artikel 20.6 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 21 - Belemmeringszone watergang (dubbelbestemming)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart voor 'Belemmeringszone watergang' aangeduide gronden, 5 meter breed vanaf de insteek, zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming, tevens bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de binnen het plangebied gelegen watergang met de daarbij behorende oevers.

21.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

21.3 Bouwvoorschriften

21.3.1 Op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 'Belemmeringszone watergang' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken waarvoor vergunning is verleend door de beheersinstantie van de watergang;
b. bouwwerken waartegen de Keur van het Waterschap zich niet verzet;
c. bouwwerken ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) en keurontheffing de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
b. het aanleggen en verharden van bedrijfswegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verbandhoudende constructies.

21.4.2 Het verbod als bedoeld in 21.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 21.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. daardoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de belangen van de watergang c.q. waterhuishouding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheersinstantie van de watergang.

21.5 Procedure

Bij toepassing van de aanlegvergunning als bedoeld in 21.4.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.3.

Artikel 22 - Leiding-DSM (dubbelbestemming)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Leiding-DSM' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

a. de aanleg, het herstel en de instandhouding van een 'DSM-leiding' ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'DSM-leiding';
b. de bescherming en het beheer van de ter plaatse op de plankaart aangeduide 'DSM-leiding'.

22.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Waar een hoofdbestemming samenvalt met een dubbelbestemming, zoals aangegeven op de plankaart, geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

22.3 Bouwvoorschriften

Op de gronden binnen de op de plankaart aangegeven 'belemmeringszone' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van zeer beperkte omvang, zoals erf- en terreinafscheidingen.

De maximale hoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2,50 meter.

22.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 22.3 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

22.5 Aanlegvergunning

22.5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming leidingen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. diepploegen;
f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen.

22.5.2 Het verbod als bedoeld in 22.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 22.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

22.6 Procedure

Bij toepassing van:

a. de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 22.4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.1;
b. de aanlegvergunning als bedoeld in 22.5.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.3.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 23 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwplan, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 24 - Algemene gebruiksbepalingen

24.1 Algemene gebruiksbepalingen
Het is verboden de in artikel 3 tot en met 22 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

24.2 Vrijstelling algemene gebruiksbepalingen
Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 24.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

24.3 Procedure vrijstelling algemene gebruiksbepalingen
Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 24.2, geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.1.

Artikel 25 - Nadere eisen

25.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover in de bestemmingsvoorschriften als bedoeld in hoofdstuk 2 basiseisen zijn geformuleerd, nadere eisen stellen aan:

a. de bouwhoogte en/of de goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
b. de situering van gebouwen;
c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen;
d. de situering van verlichting (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) en het plaatsen van verlichting op of aan bouwwerken ter voorkoming van lichthinder/lichtverstoring;
e. het aantal, de situering en omvang van parkeergelegenheid;
f. de bebouwingsdichtheid;
g. de situering van in- en uitritten.

25.2 Voorwaarden

De nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van een of meerdere van de hieronder opgenomen items:

a. de uitgangspunten zoals deze beschreven zijn in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3);
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
d. de milieukwaliteit;
e. de verkeersveiligheid;
f. de sociale veiligheid;
g. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
h. het woon- en leefklimaat;
i. een ecologisch en landschappelijk verantwoorde inrichting.

25.3 Procedure bij nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen als bedoeld in 25, geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.4.

Artikel 26 - Algemene vrijstellingsbepalingen

26.1 Vrijstelling algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van de voorschriften vrijstelling kan worden verleend, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, mits het afwijkingen van geringe betekenis betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij:
   - geen wijziging wordt aangebracht in de ligging van de as van de weg die op de plankaart is vermeld;
   - geen belangen van derden worden geschaad;.
   - de verkeersveiligheid en/of –identiteit daartoe aanleiding geeft;

b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen;

c. de bestemmingsbepalingen ten behoeve van geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;

d. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg)verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m^2 en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;

e. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt;

f. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de hoogte ten hoogste 2½ meter bedraagt;

g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt;

h. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer – waaronder begrepen antennes en zend- en ontvangstmasten en/of sirenemasten, al dan niet van openbare orde, mits de hoogte ten hoogste 40 meter bedraagt.

   Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

   1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten alsmede op bedrijventerreinen en sportparken;
      - op bedrijventerreinen en sportparken.
   2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
      - op gebouwen met een hoogte van tenminste 15 meter; bij voorkeur op een plat

dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen
- geheel dienen te worden ontzien;
- tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

i. de bestemmingsbepalingen voor de situering, aanleg of bouw van geluidwerende voorzieningen, tot maximaal de voorgeschreven hoogte zoals deze op basis van regelgeving is bepaald c.q. conform de daarop gebaseerde besluitvorming is vastgelegd.

j het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (=jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen groter bouwhoogte dan 3 meter hebben;

k. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder anders dan aangegeven onder i, luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt;

l. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de hoogte ten hoogste 2,50 meter bedraagt;

m. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt;

n. het plaatsen van containers voor de opslag van bloemencorso-attributen op de openbare weg of groenstrook, mits de containers geen grotere oppervlakte dan 30 m² en geen grotere bouwhoogte dan 2,50 meter hebben en bovendien door beplanting aan het directe zicht vanaf de openbare weg zijn onttrokken.

26.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij de vrijstelling als bedoeld in 26.1 nadere eisen stellen ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, een ecologisch gewenste situatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ten aanzien van:

a. de situering van bouwwerken;
b. de situering van parkeervoorzieningen;
c. de hoogte van bouwwerken;
d de situering, aard en omvang van werken, geen bouwwerken zijnde.

26.3 Procedure bij vrijstelling

Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in 26.1, geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.1.

Artikel 27 - Algemene wijzigingsbepalingen

27.1 Wijziging algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.
De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan worden gewijzigd.

c. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de plankaart;

d. een andere situering en/of begrenzing van de bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, bouwzones, bouwgrenzen en/of andere op de plankaart aangeduide zones, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat de verschuivingen in verband met de ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bebouwingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;

e. het oprichten van transformatorgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 100 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd.

f. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;

g. de in acht te nemen afstandsnorm LPG zoals weergegeven in bijlage 2 te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten aanleiding geven tot nieuwe regelgeving;

27.2 Wijziging normstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk is en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ordening niet schaadt, en voor zover niet reeds voorzien in de voorschriften, het plan te wijzigen door het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 20%, met dien verstande dat:

- de verwerkelijking van de in het plan begrepen gronden gewaarborgd blijft. Dit betekent dat de bestemmingen door de wijziging niet onevenredig mogen worden aangetast;
- de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

27.3 Wijziging van ruimtelijke inpassing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is, het plan te wijzigen door de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsgrenzen alsmede ande-

re grenslijnen en aanduidingen, voor zover niet reeds voorzien in de voorschriften, te verschuiven met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. de verschuiving mag ten hoogste 25 meter bedragen;
b. de verwerkelijking van de in het plan begrepen gronden dient gewaarborgd te zijn. Dit betekent dat de bestemmingen door de wijziging niet onevenredig mogen worden aangetast.
c. de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

27.4 Wijziging verkeersbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan begrepen bestemmingen die grenzen aan gronden met de bestemming 'Verkeer –Vb-' en 'Verkeer – uit te werken' te wijzigen voor de indeling van de gronden, zoals ten behoeve van een herinrichting, asverschuiving, herinrichting kruispunten, aanleg rotondes en dergelijke, met dien verstande dat:

a. de bestemmingen mogen worden gewijzigd ten behoeve van een beperkte verschuiving van de bestemmingsgrenzen;
b. de verwerkelijking van de in het plan begrepen bestemmingen dient gewaarborgd te zijn, dat wil zeggen dat de bestemmingen door de wijziging niet onevenredig mogen worden aangetast.

27.5 Procedure algemene wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 27.1 tot en met 27.4 geldt de procedure zoals vervat in artikel 28.2.

Artikel 28 - Algemene procedurebepalingen

28.1 Vrijstelling

Op de voorbereiding van het besluit inzake vrijstelling gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voor wat betreft de procedure, de regeling in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
In afwijking van het bepaalde in artikel 4:13, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de beslistermijn maximaal 16 weken.

28.2 Wijziging of uitwerkingsplicht

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
In afwijking van het bepaalde in artikel 4:13, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de beslistermijn maximaal 16 weken.

28.3 Aanlegvergunning

Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing.

28.4 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, als bedoeld in artikel 25 is op de voorbereiding van een besluit voor wat betreft de procedure, de regeling in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met een termijn van ter inzage legging van 4 weken, van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 29 - Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel:
- 4.3.1;
- 5.3.1;
- 8.4.1;
- 21.4.1;
- 22.5.1;
- 24.1;

is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de Economische Delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 30 - Overgangsbepalingen

30.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, dan wel nadien wordt of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het in het plan bepaalde, mag, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot en behoudens onteigening;

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. éénmalig worden uitgebreid met een maximum van 10% van de oppervlakte of inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk;
c. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd met inachtneming van de grenzen welke over bouwen op deze plaats bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw in dat geval niet mogelijk is, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar na het tenietgaan.

30.2 Uitzonderingen op het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

Het bepaalde in artikel 30.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning.

30.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met het in het plan bepaalde en dat bestond op het tijdstip waarop het plan van kracht werd, mag worden voortgezet of gewijzigd, mits door die afwijking de strijdigheid met het plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

30.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Het bepaalde in artikel 30.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Artikel 31 - Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Valkenswaard-Zuid' van de gemeente Valkenswaard.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

BIJLAGEN

bij de voorschriften

BIJLAGE 1

Lijst van bedrijfsactiviteiten + toelichting

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Tabel 1 betreft een lijst van bedrijfsactiviteiten opgesteld aan de hand van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het SBI-systeem geeft een vrijwel volledig beeld van de verschillende typen 'gemiddelde' bedrijven zoals die in Nederland voorkomen. Omdat bedrijven kunnen bestaan uit verschillende bedrijfsactiviteiten en deze afzonderlijk hinder kunnen veroorzaken moeten de bedrijfsactiviteiten afzonderlijk worden beoordeeld. De lijst is echter wel zodanig samengesteld dat rekening is gehouden met de meest voorkomende activiteiten die bij een bedrijf horen, zoals opslag en het gebruik van installaties etc. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is tabel 2 opgesteld.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties, ook met kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk. Deze informatie kan zinvol zijn als bedrijven sterk afwijken van een 'gemiddelde', bijvoorbeeld door nevenactiviteiten, bijzondere opslagen of bijzondere installaties. Vaak is het zinvol om de planologische consequenties hiervan apart zichtbaar te maken.
De systematiek van deze tabel is gelijk aan die voor tabel 1, behalve dat er geen SBI-codes en geen categorie zijn ingevuld. Bovendien zijn de kenmerken alleen ingevuld voor zover ze in directe relatie tot alleen die opslagen of installaties staan.

Milieubelastingscomponenten
Per type activiteit wordt in deze lijst voor de ruimtelijk relevante milieubelastingscomponenten (geur, stof, geluid, gevaar) een indicatie gegeven van de afstanden, die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Als uitgangspunt gelden: 'gemiddelde' nieuwe bedrijven en woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer. De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 t/m 3, met de volgende betekenis:
1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Daarnaast is aangegeven met een B: bodemverontreiniging, D: divers en L: luchtverontreiniging. De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft. Een D is opgenomen bij bedrijfstypen waarbinnen de bedrijven zeer divers zijn wat tot uitdrukking komt in de afstanden. Een L is opgenomen indien een bedrijfsactiviteit schadelijke stoffen naar de lucht uitstoot.

Voor omgevingstypen zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en natuurgebieden is in het hiernavolgende een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke milieuaspecten bijzondere aandacht verdienen ten opzichte van rustige woonwijken.
Naast de indicatieve afstand voor de afzonderlijke milieubelastingscomponenten wordt een indeling gegeven in milieucategorieën, welke beschouwd kan worden als een gesimplificeerde samenvatting van de in afstandsindicaties tot uitdrukking komende individuele milieubelastingscomponenten.

Dit betekent dat elk bedrijfstype is ingedeeld in een milieucategorie op basis van de grootste afstand die voor enige milieubelastingscomponent (geur, stof, geluid, gevaar) is vermeld:

Milieucategorie	aan te houden afstand in meters
1	0-10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

De afstanden in de klasse-indeling zijn bedoeld als indicatie en niet als absolute norm.

Omgevingstypen en indicatieve typering gevoeligheden

	Indicatieve typering gevoeligheid naar milieuaspect						
Omgevingstype	geur	stof	geluid	gevaar	verkeer	visueel	bodem
rustige woonwijk							
drukke woonwijk			-	!	-		
gemengd gebied			-		-	-	
landelijk gebied zonder woningen	-	-	-	-	-	!	
landelijk gebied met woningen	-	-	!	-	-	!	
bedrijvigheid	!	-	-	-	-	-	
grondwater- of bodembeschermings-gebied							!
stiltegebied			!		!	!	
natuurgebied*	-	-	!	-	!	!	
verblijfsrecreatie				-		!	

*) Ammoniakemissie is buiten beschouwing gelaten.

Toelichting bij de tabel omgevingstypen

Deze tabel onderscheidt een aantal omgevingstypen waarbij is aangegeven welke milieuaspecten bijzondere aandacht verdienen. Deze tabel is een hulpmiddel bij het bepalen van de omgevingstypen en de bijzondere milieuaspecten. Afhankelijk van het omgevingstype zijn correcties mogelijk per aspect uit de bedrijvenlijst.

Uitgangspunt is dat niet meer dan één afstandsstap wordt gecorrigeerd.

Als een (!) in de tabel is opgenomen kan het milieuaspect voor het gebied bijzonder gevoelig liggen. Dit kan leiden tot verzwaring van de planologische randvoorwaarden, eventueel gecombineerd met nadere voorschriften in het milieuspoor.

Met een (-) wordt indicatief aangegeven dat een milieuaspect minder gevoelig kan liggen dan voor een rustige woonwijk. Een correctie voor dat milieuaspect met één afstandsstap lager kan worden aangehouden voor die omgeving ten opzichte van een rustige woonwijk.

* Afstandstappen:

stap 1:	10 meter	1
stap 2:	30 meter	2
stap 3:	50 meter	3.1
stap 4:	100 meter	3.2
stap 5:	200 meter	4.1
stap 6:	300 meter	4.2
stap 7:	500 meter	5.1
stap 8:	700 meter	5.2
stap 9:	1.000 meter	5.3
stap 10:	1.500 meter	6

Voorbeeld 1: Een bedrijventerrein is gelegen nabij landelijk gebied met woningen. In de tabel is voor het aspect geur een (-) opgenomen. Voor een bedrijf is in de lijst van bedrijfsactiviteiten voor het milieuaspect 'geur' de wenselijke afstand bepaald op 200 meter, welke afstand overeen komt met stap 5. Een correctie houdt in dat de minimaal aan te houden afstand van 200 meter kan worden teruggebracht tot 100 meter, de afstand die correspondeert met stap 4. De afstand wordt dus met 100 meter teruggebracht. Uiteraard moeten alle milieuaspecten van het betreffende bedrijf op die manier worden beoordeeld en eventueel aangepast.

Voorbeeld 2: Voor een bepaald bedrijf is voor het milieuaspect 'geluid' de wenselijke afstand bepaald op 200 meter. Dit kan betekenen dat voor een bedrijventerrein nabij landelijk gebied met woningen een afstand moet worden aangehouden van 300 meter (correctie: (!); van stap 5 naar stap 6).

Een en ander heeft overigens geen consequenties voor de 'totaalscore' van een bedrijf, in die zin dat daardoor de milieucategorie van het betreffende bedrijf gewijzigd wordt. De correctietabel is alleen bedoeld om voor bepaalde omgevingstypen de afstanden te corrigeren. Voor de indices lucht, visuele hinder en verkeer zijn geen afstanden opgenomen, zodat een correctie in dat opzicht niet mogelijk is. Deze indices zijn met name van belang in relatie tot de gevoeligheden van de verschillende omgevingstypen.

Let wel: de tabel is een gemiddelde van wat de samenstellers van de lijst zouden hanteren en bovendien kan de correctie verschillen per milieuaspect.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering,
Uitgave VNG, derde geheel herziene uitgave 2001

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW**													
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	C		10	1	1	30	**2**	B		L
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50			10	2	1	50	**3.1**		D	
02	-	**BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW**													
020		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0	1	1	50	**3.1**			
15	-	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**													
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:													
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		30	2	1	100	**3.2**		D	
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	C		50	2	2	100	**3.2**			
151	5	- loonslachterijen	50	0	50			10	1	1	50	**3.1**			
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:													
1532, 1533	1	- jam	50	10	100	C		10	1	1	100	**3.2**			
1532, 1533	2	- groente algemeen	100	10	100	C		10	2	2	100	**3.2**			
1532, 1533	3	- met koolsoorten	200	10	100	C		10	2	2	200	**4.1**			
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1541	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	3	2	200	**4.1**	B		
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:													
1542	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	3	2	200	**4.1**	B		
1543	0	Margarinefabrieken:													
1543	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	3	2	200	**4.1**			
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:													
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		30	2	1	100	**3.2**			
1551	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	C	Z	50	3	2	300	**4.2**			
1551	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	3	2	300	**4.2**			
1552		Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	C		50	2	2	100	**3.2**			
1561		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50	2	2	200	**4.1**		D	
1561	0	Meelfabrieken:													
1561	1	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	2	2	200	**4.1**			
1561	2	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300	C	Z	100	2	2	300	**4.2**			
1562	0	Zetmeelfabrieken:													
1562	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	1	2	200	**4.1**			
1571	0	Veevoerfabrieken:													
1571	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30	3	3	200	**4.1**			
1572		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30	2	2	200	**4.1**			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	**2**			
1581	2	- Brood- en beschuitfabrieken	100	30	100	C		30	2	2	100	**3.2**			
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30	2	2	100	**3.2**			
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:													
1584	2	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50			30	2	2	100	**3.2**			
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	2	2	50	**3.1**			
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:													
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30			10	2	1	100	**3.2**			
1587		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10	2	1	200	**4.1**			
1589		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30	2	2	200	**4.1**		D	
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	2	2	200	**4.1**			
1589.2		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30	2	2	200	**4.1**			
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:													
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10	2	2	100	**3.2**			
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:													
1592	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	1	2	200	**4.1**			
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	**2**			
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			10	3	2	100	**3.2**			
16	-	**VERWERKING VAN TABAK**													
160		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30	2	1	200	**4.1**			
17	-	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**													

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	2	1	100	3.2			
172	0	Weven van textiel:													
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	2	1	100	3.2			
172	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300		Z	50	3	2	300	4.2			
173		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	2	2	50	3.1	B		
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	1	1	50	3.1			
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	1	2	50	3.1			
18	-	**VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**													
181		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	1	1	50	3.1			
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	1	1	50	3.1	B		L
19	-	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)**													
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	2	2	50	3.1		D	
193		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	2	1	50	3.1			
20	-	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**													
2010.1		Houtzagerijen	0	50	100			10	2	2	100	3.2			
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:													
2010.2	1	- met creosootolie	200	30	50			10	2	2	200	4.1	B		L
2010.2	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	2	1	50	3.1	B		
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	3	2	100	3.2	B		
203, 204		Timmerwerkfabrieken	0	30	100			0	2	2	100	3.2			
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
21	-	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**													
2111		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	3	2	200	4.1			
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:													
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	C		30	1	2	50	3.1			
2112	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	2	2	200	4.1			
2112	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300	C	Z	100	3	2	300	4.2			
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	2	2	100	3.2			
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:													
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	2	2	100	3.2			
2121.2	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	2	2	200	4.1			
22	-	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**													
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	3	2	100	3.2	B		L
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10	3	2	100	3.2	B		
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
23	-	**AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN**													
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	2	2	100	3.2	B		L
24	-	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN**													
2411	0	Vervaardiging van industriële gassen:													
2412		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	3	3	200	4.1	B	D	L
2413	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:													
2414.1	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:													
2414.1	B0	Methanolfabrieken:													
2414.1	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	2	2	200	4.1	B		
2414.1	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	C	Z	200	3	3	300	4.2	B		
2414.2	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):													
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	2	1	50	3.1	B		L
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:													
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	3	2	100	3.2	B		L
2464		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	3	2	100	3.2	B		L

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	3	2	50	3.1	B		
2466	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	2	2	200	4.1	B	D	L
25	-	**VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**													
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:													
2512	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	1	1	50	3.1			
2512	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	2	2	200	4.1	B		
2513		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	1	2	100	3.2		D	
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:													
252	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	2	2	200	4.1			
26	-	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN**													
261	0	Glasfabrieken:													
261	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	1	1	100	3.2			L
2615		Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50			30	1	1	50	3.1			
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:													
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30			10	1	1	50	3.1			L
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100			30	2	2	100	3.2			L
264	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30	2	2	200	4.1			L
264	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			30	2	2	200	4.1			
2652	0	Kalkfabrieken:													
2652	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	2	2	200	4.1			
2653	0	Gipsfabrieken:													
2653	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	2	2	200	4.1			
2661.1	0	Betonwarenfabrieken:													
2661.1	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200			30	2	2	200	4.1	B		
2661.1	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers,	10	100	300			30	2	2	300	4.2	B		
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:													
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100			30	2	2	100	3.2			
2661.2	2	- p.c. >= 100.000 t/j	30	300	300		Z	30	3	3	300	4.2			
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100			30	2	2	100	3.2			
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:													
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	10	100	100			10	3	2	100	3.2			
2663, 2664	2	- p.c. >= 100 t/u	30	200	300		Z	10	3	3	300	4.2			
2665, 2666	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:													
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	10	100	100			100	2	2	100	3.2			
2665, 2666	2	- p.c. >= 100 t/d	30	200	300		Z	200	3	2	300	4.2	B		
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:													
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100			0	1	2	100	3.2		D	
267	2	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300			10	1	2	300	4.2			
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50			10	1	2	50	3.1		D	
2682	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:													
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):													
2682	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300	C	Z	30	2	2	300	4.2			
2682	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50	2	2	200	4.1			
2682	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100			50	2	2	100	3.2		D	
2682	D	Asfaltcentrales	100	50	200			30	3	2	200	4.1	B		L
27	-	VERVAARDIGING VAN METALEN													
273	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:													
273	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300			30	2	2	300	4.2			
274	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:													
274	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300			30	1	2	300	4.2	B		
2751, 2752	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:													
2751, 2752	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	1	2	300	4.2	B		
2753, 2754	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:													
2753, 2754	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	C		30	1	2	300	4.2	B		
28	-	**VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)**													
281	0	Constructiewerkplaatsen:													

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
281	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
281	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4.1	B		
281	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300		Z	30	3	3	300	4.2	B		
2821	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:													
2821	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300			30	2	2	300	4.2	B		
2822, 2830		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30	2	2	200	4.1	B		
284	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30	1	2	200	4.1	B		
284	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	2	2	100	3.2	B	D	
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	1	- algemeen	50	50	100			50	2	2	50	3.1	B		L
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	2	2	50	3.1	B	D	L
2851	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	2	2	100	3.2	B		L
2851	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	2	2	100	3.2	B		L
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	2	2	50	3.1	B		
2851	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	2	2	100	3.2	B		
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	2	2	100	3.2	B		
2851	8	- emailleren	100	50	100			50	1	1	100	3.2	B		L
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
2851	10	- stralen	30	200	200			30	2	2	200	4.1	B	D	L
2851	11	- metaalharden	30	50	100			50	1	2	100	3.2	B	D	
2851	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	2	2	100	3.2	B	D	L
2852		Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	1	2	100	3.2	B	D	
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:													
287	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30	2	2	200	4.1	B		
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
29	-	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**													
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:													
29	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	2	1	100	3.2	B	D	
29	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30	3	2	200	4.1	B	D	
30	-	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**													
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50			30	1	1	50	3.1			
31	-	**VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.**													
311		Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30			50	1	2	200	4.1	B		L
312		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50	1	2	200	4.1	B		L
313		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			50	2	2	200	4.1		D	L
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	2	2	100	3.2	B		L
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50			30	1	1	50	3.1			
32	-	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.**													
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50			30	2	1	50	3.1	B	D	
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	1	2	50	3.1	B		
33	-	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
34	-	**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**													
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven													
341	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	3	2	200	4.1	B	D	
341	2	- p.o. >= 10.000 m2	200	30	300		Z	50	3	2	300	4.2	B		L
3420.1		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	2	2	200	4.1	B		
3420.2		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30	2	2	200	4.1	B		
343		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3.2			
35	-	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)**													
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	2	2	100	3.2	B		
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	2	2	100	3.2	B	D	
36	-	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.**													
361		Meubelfabrieken	50	50	100			30	2	2	100	3.2	B	D	
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
364		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3.1			
365		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	2	2	50	3.1			
366		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	2	2	50	3.1		D	
37	**-**	**VOORBEREIDING TOT RECYCLING**													
372	C	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	C		50	3	2	300	4.2	B		
40	**-**	**PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**													
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
40	B2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C		30	1	1	50	3.1	B		
40	B3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C		50	1	2	100	3.2	B		
40	B4	- 200 - 1000 MVA	0	0	300	C	Z	50	1	2	300	4.2	B		
40	C0	Gasdistributiebedrijven:													
40	C1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	C		100	1	1	300	4.2			
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	C		50	1	1	100	3.2			
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	D1	- stadsverwarming	30	10	100	C		50	1	2	100	3.2			
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C		30	1	1	30	2			
45	**-**	**BOUWNIJVERHEID**													
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50			10	1	1	50	3.1	B	D	
50	**-**	**REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN**													
501, 502, 504		reparatie- en serviicebedrijven in auto's en motorfietsen	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	1	1	100	3.2			
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	1	1	50	3.1	B		L
5020.5		Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			
51	**-**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**													
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5123		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	2	1	100	3.2			
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	2	1	50	3.1			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5151.1	0	Grth in vaste brandstoffen:													
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50			30	2	2	100	3.2			
5151.2	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:													
5151.2	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	2	2	200	4.1	B	D	L
5151.2	3	- tot vloeïstof verdichte gassen	50	0	50			300	2	2	300	4.2		D	
5151.3		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	2	2	100	3.2	B		
5152.1	0	Grth in metaalertsen:													
5152.1	1	- opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300			10	3	3	300	4.2	B		
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10	2	2	100	3.2			
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50			10	2	2	50	3.1			
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50			10	2	2	50	3.1			
5155.1		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	2	2	100	3.2	B	D	
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5157		Autosloperijen	10	30	100			30	2	2	100	3.2	B		
5157.2 /.3		Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100			10	2	2	100	3.2	B	D	
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d	0	0	30			0	2	2	30	2			

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
55	-	**LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING**													
5551		Kantines	10	0	30	C		10	1	1	30	**2**		D	
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	**2**			
60	-	**VERVOER OVER LAND**													
6021.1		Busstations en -remises	0	10	100	C		0	2	2	100	**3.2**		D	
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	**2**			
6023		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	2	1	100	**3.2**			
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	C		30	3	1	100	**3.2**			
603		Pomp en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	C		10	1	1	50	**3.1**	B	D	
63	-	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**													
6311.1	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:													
6311.1	2	- stukgoederen	0	30	300	C		100	3	3	300	**4.2**	B	D	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	C		30	2	2	50	**3.1**		D	
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	**2**			L
64	-	**POST EN TELECOMMUNICATIE**													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	**2**			
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	C		30	1	3	30	**2**		D	
71	-	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	**2**			
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	2	1	50	**3.1**		D	
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	2	1	50	**3.1**	B	D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	**2**		D	
72	-	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**													
73	-	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	**2**			
74	-	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**													
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			50	1	1	50	**3.1**	B	D	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	**2**	B		
7484.3		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200	C		10	3	2	200	**4.1**			
75	-	**OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN**													
7525		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0	1	1	50	**3.1**			
90	-	**MILIEUDIENSTVERLENING**													
9000.2	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	2	1	50	**3.1**			
9000.2	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50			10	2	1	50	**3.1**	B		
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	1	1	100	**3.2**	B		L
9000.3	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	1	2	50	**3.1**			L
9000.3	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	1	2	100	**3.2**	B	D	L
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	**2**	B		L
9000.3	D0	Composteerbedrijven:													
9000.3	D2	- gesloten	100	50	100			50	3	1	100	**3.2**	B		
92	-	**CULTUUR, SPORT EN RECREATIE**													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	**2**			
9262	0	Schietinrichtingen:													
9262	1	- binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	C		10	2	1	200	**4.1**			
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	2	1	50	**3.1**			
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	2	1	50	**3.1**			L
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	**2**	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	**2**			
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100	C		0	1	1	100	**3.2**			

OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L
OPSLAGEN GEVAARLIJKE STOFFEN												
butaan, propaan, LPG:												
- bovengronds, < 2 m3	-	-	-			30	-	-	30			
- bovengronds, 2 - 8 m3	-	-	-			50	-	-	50			
- bovengronds, 8 - 80 m3	-	-	-			100	-	2	100			
- bovengr., 80 - 250 m3	-	-	-			300	-	3	300			
- ondergronds, < 80 m3	-	-	-			50	-	-	50			
- ondergr., 80 - 250 m3	-	-	-			200	-	-	200			
niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-			50	-	2	50			
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):												
- < 10.000 l	-	-	-			30	-	-	30		D	
- 10.000 - 50.000 l	-	-	-			100	-	-	100			
- >= 50.000 l	-	-	-			200	-	-	200			
brandbare vloeistoffen:												
- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-			10	-	-	10	B		
- bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	10	-	-			50	-	-	50	B		
- bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	30	-	-			100	-	3	100	B		
- bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	10	-	-			30	-	-	30	B		
- bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	30	-	-			50	-	3	50	B		
munitie:												
- < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-			10	-	-	10			
- >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-			30	-	-	30			
vuurwerk < 1000 kg	-	-	-			10	-	-	10			
bestrijdingsmiddelen:												
- < 10.000 kg	-	-	-			10	-	-	10	B		
- >= 10.000 kg	-	-	-			30	-	-	30	B		
kunstmest, niet explosief	-	50	-			30	-	-	50		D	
kuilvoer	50	10	-			0	-	1	50		D	
gier / drijfmest (gesloten opslag):												
- oppervlakte < 350 m2	50	-	-			-	-	-	50	B		
- oppervlakte 350 - 750 m2	100	-	-			-	-	-	100	B		
- oppervlakte >= 750 m2	200	-	-			-	-	1	200	B		
INSTALLATIES												
gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	10	0	30			100	2	1	100			
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100			10	1	1	30			
laboratoria:												
- chemisch / biochemisch	30	0	30			50	1	1	50		D	
- medisch en hoger onderwijs	10	0	30			30	1	1	30			
- lager en middelbaar onderwijs	10	0	10			10	1	1	10			
luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	10	0	10	C		0	1	1	10			
keukeninrichtingen	30	0	10	C		0	1	1	30			
koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	C		0	1	1	50			
koelinstallaties ammoniak ca. 300 kW	0	0	50	C		50	1	1	50			
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	C		10	1	1	50			
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	C		30	1	2	100		D	L
rioolgemalen	30	0	10	C		0	1	1	30			
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30			10	1	1	30		D	
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50			50	1	1	50			L
vorkheftrucks met verbrandingsmotor	10	10	50			0	1	1	50			
vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30			0	1	1	30			
gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A	0	0	10	C		10	1	1	10			
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C		10	1	1	10			
vatenspoelinstallaties	50	10	50			30	1	1	50	B		
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C		0	1	1	30			
windmolens:												
- wiekdiameter 20 m	0	0	100	C		30	1	2	100			

OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	B	D	L
- wiekdiameter 30 m	0	0	200	C		50	1	2	200			
- wiekdiameter 50 m	0	0	300	C		50	1	3	300			
stookinstallaties:												
- gas, < 2,5 MW	10	0	30	C		10	1	1	30			
- gas, 2,5 - 50 MW	30	0	50	C		50	1	1	50			
- gas, >= 50 MW	30	0	200	C	Z	50	1	2	200			
- olie, < 2,5 MW	30	0	30	C		10	1	1	30			
- olie, 2,5 - 50 MW	30	10	50	C		30	1	1	50			
- olie, >= 50 MW	50	30	200	C	Z	50	1	2	200	B		L
- kolen, 2,5 - 50 MW	30	100	100	C		30	1	1	100			L
- kolen, >= 50 MW	50	300	300	C	Z	50	2	2	300			L
stoomwerktuigen	0	0	50			30	1	1	50		D	
luchtcompressoren	10	10	30			10	1	1	30		D	
liftinstallaties	0	0	10	C		10	1	1	10			
motorbrandstofpompen zonder LPG	30	0	30			30	2	1	30	B		
afvalwaterbehandelingsinstallaties < 100.000 i.e.	200	10	100	C		10	1	1	200		D	
zendinstallaties:												
-LG en MG, zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C		50	1	3	50			
-FM en TV, hoogte >100m	0	0	0	C		10	1	3	10			
-GSM-steunzenders	0	0	0	C		10	0	1	10			
radarinstallaties	0	0	0	C		1500	1	3	500		D	
hoogspanningsleidingen	0	0	0	C		50	1	2	50			