

Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Vastgesteld bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid"

Nummer

1294440

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 11 december 2007 nummer 1294440, over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" van de gemeente Valkenswaard.

1. *Behandelingsprocedure*

- 1.1 De raad van de gemeente Valkenswaard heeft op 26 april 2007 het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 27 april 2007, die wij op 1 mei 2007 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.
- 1.2 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.
- 1.3 Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 28 november 2007 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



1.4 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgescreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Nummer
1294440

1.5 Tegen het bestemmingsplan hebben bij ons bedenkingen ingebracht:

1. Vereniging Petanque Club Dommelen, H.L. Eenink, Velddreef 18, 5581 JG te Waalre;
2. A. Vissere, Hyacinthlaan 21, 5551 AS Dommelen;
3. Dikker Transport B.V., Linschotenstraat 14, 5554 PM te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door H.A. Meindersma van SCT Juridisch Adviesbureau B.V., Kodeweg 35, 3194 DH te Hoogvliet;
4. F. Box, Peperstraat 46, 5554 EK te Valkenswaard;
5. W.J. van de Ven, Victoriedijk 15, 5551 TK te Valkenswaard;
6. M.J.C. van Happen, Het Broek 17, 5551 TH te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door C. van der Roest van Magor B.V., Nic. Pieckstraat 25, 4205 BR Gorinchem;
7. F.A.T.M. van de Gevel, 5581 VA te Waalre, ten deze vertegenwoordigd door T.I.P. Jeltema van TRC Advocaten, Postbus 153, 5500 AD te Veldhoven;
8. M.T. Theunissen, Venbergseweg 42, 5551 TJ te Valkenswaard;
9. P.M.C.M. Teunissen, Jan Goossensstraat 39, 5528 BD te Hoogeloon;
10. L. Scheffer, Twijnderwei 11, 5551 SK te Valkenswaard;
11. Hofey B.V., h.o.d.n. Formido Bouwmarkt, Van Linschotenstraat 12, 5554 PM te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door A.J. Rijsterborgh van Rijsterborgh Advocaten, Postbus 960, 3160 AD te Rhoon;
12. Project Zuid, H.C. van Breugel, Postbus 602, 5550 AP te Valkenswaard;
13. Mevrouw Van Dijk-Aarts, Irislaan 12, 5551 AJ te Valkenswaard;
14. R.J.M. van Dalen, Victoriedijk 25, 5551 TK te Valkenswaard;
15. A.A.M. Marcelles-van de Kan, Fresiapad 10, 5551 AL te Valkenswaard;
16. H.M.J. Claassen, Irislaan 4, 5551 AJ te Valkenswaard;
17. Stichting Belangenplatform "De Malpie e.o.", F. v.d. Heijden, p/a Westerhovenseweg 2, 5551 AD te Dommelen;
18. Inwoners van Dommelen-Zuid, F. v.d. Heijden, p/a Westerhovenseweg 2, 5551 AD te Dommelen;
19. J.C.J. Willems en F.E.M. Willems-Hendricks, Luikerweg 134 te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door M.A.M. Jonkers van Jonkers Advies, Welsehei 4, 5508 WR te Veldhoven;
20. Brabantse Milieufederatie, J. van Rijen, Postbus 591, 5000 AN te Tilburg.



Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 3 mei 2007 tot en met 13 juni 2007 ter inzage gelegen.

Blijkens de stukken worden de bedenkingen van de reclamanten onder 20 buiten beschouwing gelaten. Ook de bedenkingen van de reclamanten onder 2, 4, 13, 15 en 16 worden buiten beschouwing gelaten, omdat blijkens de stukken zij geen zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wij verwijzen naar de overwegingen in paragraaf 3. De overige reclamanten kunnen blijkens de stukken in hun bedenkingen worden ontvangen.

- 1.6 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het gemeentebestuur heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt door een schriftelijke reactie d.d. 26 november 2007. Wij zullen de bevindingen van dit overleg vermelden onder 2.14.

2. *Beoordeling van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan vormt het juridisch planologisch instrument ten behoeve van de realisering van woningbouw, een bedrijventerrein, diverse functies waaronder sportvoorzieningen en een woonwagenlocatie en natuurontwikkeling van het Dommeldal. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Dommelen en ten zuidwesten van de kern Valkenswaard. Het plangebied wordt begrensd door de Luikerweg, kromstraat, Goorkes, het bedrijventerrein aan de Van Linschotenstraat, de



zuidelijke komgrens van Dommelen, de Keersop en de Aardbrandsche Heide.

Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn onvoldoende mogelijkheden om deze voorzieningen te accommoderen.

Met betrekking tot woningbouw is de spanning op de woningmarkt in Valkenswaard de afgelopen jaren sterk toegenomen. Met betrekking tot het bedrijventerrein, is het huidige bedrijventerrein De Schaapsloop geheel uitgegeven. Met een revitalisering/herstructurering is slecht een minimale ruimtewinst te behalen. De gemeente kan momenteel geen adequaat bedrijventerrein aanbieden. Het huidige tennispark in Dommelen is in beeld als inbreidingslocatie voor woningbouw. De sportvoorzieningen zullen in Valkenswaard-Zuid ondergebracht worden. Dit geldt ook voor een woonwagenlocatie, die met een lage bebouwingsdichtheid niet past binnen een potentiële inbreidingslocatie gelet op het principe van zuinig ruimte gebruik.

2.1 Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

In het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is het plangebied aangeduid als “zoekgebied verstedelijking transformatie afweegbaar onder randvoorwaarden streekplan”. In deze gebieden is transformatie van functie en inrichting alleen afweegbaar indien voldaan is aan de volgende randvoorwaarden:

- uit onderzoek bij de totstandkoming van het plan is gebleken dat uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag hier nodig is omdat er zwaarwegende belangen aan ten grondslag liggen;
- er geen alternatieve locaties zijn buiten de GHS en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en landschapswaarden wordt voorkomen;
- inzichtelijk gemaakt wordt dat de aantasting van natuurwaarden en de aanwezige landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt. De overblijvende aantasting dient gecompenseerd te worden overeenkomstig het provinciale compensatiebeleid.

In het zoekgebied zijn de aanduidingen “te ontwikkelen woongebied” en “te ontwikkelen bedrijventerrein 2005-2015” opgenomen. Het beleid is hier op gericht de realisering van de locaties te ondersteunen en te stimuleren en gekoppeld aan de realisering van de uitbreidingslocaties een verbeteringslag in het buitengebied te bewerkstelligen.

De randvoorwaarden die in het uitwerkingsplan staan houden verband met de ligging in het plangebied in de provinciale Groene Hoofdstructuur. Het streekplan prevaleert immers en daarin zijn voorwaarden opgenomen indien de GHS wordt aangetast door stedelijk ruimte beslag. In eerste instantie echter zullen gemeenten de GHS moeten begrenzen. De begrenzing van de GHS is niet gebeurd in het kader van de uitwerkingsplannen. In paragraaf 2.2 gaan wij nader in op de begrenzing van de GHS door de gemeente. Voor wat betreft het gedeelte van het plangebied dat verstedelijkt gaat worden, is uit onderzoek gebleken dat de GHS-status ter



plaatse niet van toepassing is. Wij verwijzen naar onze overwegingen onder 2.2 sub a. Daarmee vervallen ook de randvoorwaarden in het uitwerkingsplan. Dat neemt niet weg dat wij wel getoetst hebben aan de algemene criteria voor transformatiegebieden. Aan deze criteria is voldaan.

Nummer
1294440

2.2 Streekplan

a. GHS - landbouw met de aanduiding leefgebied struweelvogels

Voor een groot deel ligt het plangebied in de GHS - landbouw met de aanduiding leefgebied struweelvogels. De geplande verstedelijking komt hier te liggen. Als planologische basisbescherming geldt hier dat verstedelijking niet is toegestaan. Binnen de GHS-landbouw is een uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag alleen maar mogelijk 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 en de AHS-landschap, of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen (het nee-tenzij-principe). In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd.

De gemeente heeft een onderzoek gedaan naar deze GHS-status. Daarbij hebben zij de provinciale Handreiking Ecologische Bouwstenen (2006) als uitgangspunt gebruikt. Hierin staan de selectiecriteria voor GHS-gebieden beschreven. Uit dit onderzoek bleek dat zowel actuele natuurwaarden als potentiële natuur- en landschapswaarden niet in voldoende mate aanwezig bleken te zijn. Dit heeft in overleg tussen provincie en gemeente er toe geleid dat de aanduiding GHS struweelvogelgebied niet meer van toepassing wordt geacht. Er is derhalve geen aanleiding meer om de status van struweelvogelgebied op basis van potentiële natuurwaarden toe te kennen. Dit betekent dat in het westelijk, te bebouwen deel van het plangebied niet langer het 'nee-tenzij-principe' geldt en dat daarmee de bescherming en natuurcompensatie komt te vervallen.

b. GHS - Natuur subzone 'natuurparel' en de in GHS-landbouw subzone 'leefgebied kwetsbare soorten'.

Op de plankaart 1 en 2 van het streekplan 2002 zijn de gronden, gelegen binnen de bestemming "natuur - uit te werken" aangeduid als GHS-landbouw met de aanduidingen 'leefgebied struweelvogels'. Ingevolge de gedetailleerde provinciale werkkaarten ligt een gedeelte van deze gronden, gelegen langs De Dommel, bovendien in de GHS-landbouw met de aanduiding 'leefgebied kwetsbare soorten' en in de GHS-natuur met de aanduiding 'natuurparel'. In natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Wij constateren dat er op de plankaart binnen de bestemming "natuur - uit te werken" geen onderscheid is gemaakt tussen GHS-natuur en de GHS-



landbouw. Dit onderscheid is ook niet opgenomen in artikel 16 (natuur - uit te werken) van de planvoorschriften. Voor de ontwikkeling van een landgoed wel is een aparte zone op de plankaart opgenomen. Deze zone is overeenkomstig de provinciale landgoederenregeling, niet gelegen in de GHS-natuur, zodat wij in kunnen stemmen met deze landgoed-ontwikkeling in de bestemming “natuur - uit te werken”.

Wij constateren echter, dat binnen de hele bestemming “natuur - uit te werken” allerlei vormen van bestaand gebruik, zoals omschreven in de bestemmingsbeschrijving in artikel 16.1, kunnen plaatsvinden. Dus ook ingrepen die niet thuishoren in de GHS-natuur.

Om te voorkomen dat er in strijd met het provinciale en rijksbeleid ingrepen in de GHS-natuur, komen de volgende artikelen niet voor goedkeuring in aanmerking, voor zover deze gelegen zijn in het rood gearceerde gebied op de plankaart:

- artikel 16.1 sub e (extensief agrarisch medegebruik);
- artikel 16.1 sub f aan de woorden “en een uitkijktoren”;
- artikel 16.1 sub p (voorzieningen van algemeen nut).

c. GHS-natuur subzone ‘overig bos- en natuurgebied’

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de GHS-natuur subzone ‘overig bos- en natuurgebied’. Deze percelen worden voor een klein deel bestemd als “groen” en “groene overgangszone”. In het bos dat behouden blijft, zal versnippering en verstoring optreden door de aanleg van het bedrijventerrein.

In de GHS-natuur subzone ‘overig bos- en natuurgebied’ geldt ingevolge het streekplan 2002 het ‘nee-tenzij-principe’. Uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag is alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, als een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS en e AHS-landschap en als verzekerd is dat de aantasting van natuurwaarden tot een minimum wordt beperkt en gecompenseerd.

Wij zijn van mening dat het terzake gaat om een zwaarwegend maatschappelijk belang gelet op het feit het gaat om de openbare belangen van een grote groep burgers in en om Valkenswaard en gelet op sociaal en economische belangen vanwege het huidige tekort aan bedrijfsgronden. Met betrekking tot het alternatievenonderzoek constateren wij dat in de plantoelichting in paragraaf 2.2. de locatiekeuze wordt gemotiveerd. Daarbij zijn 4 locaties in beeld gebracht als zoekgebied voor stedelijke uitbreiding. De locaties zijn afgewogen waarbij de keuze is gemaakt voor Valkenswaard-Zuid. Wij kunnen hiermee instemmen.

Tenslotte dienen ten aanzien van dit gebied de aangetaste natuur- en landschappelijke waarden te worden gecompenseerd, waarbij minimaal het vernietigde areaal dient te worden gecompenseerd.



Een oppervlakte van 1,03 hectare bos verdwijnt. Dit wordt gecompenseerd met daarbovenop een kwaliteitstoeslag van 0,68 hectare. Naast de 1,03 hectare die daadwerkelijk verdwijnt, blijft een deel van het bos, met een oppervlakte van 0,2 hectare in het plan behouden. Deze bospercelen zijn omringd door het bedrijventerrein. Omdat er sprake is van versnippering en verstoring wordt dit oppervlak gecompenseerd door middel van nieuwe aanplant van bos en worden de effecten van versnippering gemitigeerd door de aanleg van faunapassages in de geplande Heideweg. In totaal zal voor het plan Valkenswaard-Zuid 1,91 hectare bos worden aangeplant ter compensatie van de aangetaste natuurwaarden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5 van de provinciale beleidsregel natuurcompensatie. De compensatie wordt gerealiseerd in het oostelijk deel van de Dommelzone in vorm van kleinere houtopstanden en in aanvulling op de Inrichtingsvisie Dommeldal en het Broek (Grontmij 2006). Het compensatiegebied is niet gelegen in de EHS en ligt niet in indunatiezone van de Dommel. De gemeente heeft een inrichtingsvoorstel gedaan en met een overeenkomst tussen gemeente en provincie zal de feitelijke uitvoering en beheer worden gegarandeerd. Wij kunnen met deze compensatie instemmen.

Nummer
1294440

2.3 Bedrijventerrein

Het bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein van circa 35 ha bruto en circa 24 tot 25 ha netto (uitgeefbaar). Het bedrijventerrein voorziet in de vraag van lokale en regionale ondernemers naar nieuwe duurzame terreinen, met een milieucategorie 2 (aan de randen van het terrein) of hoger. De behoefte is voor een deel het gevolg van de grote economische potentie in de regio, waardoor bestaande bedrijven groeien en nieuwe bedrijven worden aangetrokken. Daarnaast is er behoefte aan bedrijventerrein, omdat de gemeente hinderlijke bedrijven uit de bestaande kernen wil verplaatsen. Tevens is in de plantoelichting aangegeven, dat er in Valkenswaard een tekort is aan terreinen voor het kleinschalige lokale segment. Hiervoor wordt op het terrein Valkenswaard-Zuid ruimte geboden. Het bedrijventerrein is primair bestemd voor bedrijven met een overwegend lokale binding/verzorgingsbereik en secundair voor bedrijven met een bovenlokale/regionale binding/verzorgingsbereik.

Ten aanzien van de aanleg van het bedrijventerrein in relatie tot het provinciaal beleid wordt het volgende opgemerkt:

a. Behoeft onderbouwing

Voor de onderbouwing van de behoefte aan het bedrijventerrein wordt in het bestemmingsplan verwezen naar het Regionaal Structuurplan Eindhoven/Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en de 'Monitoring bedrijventerreinen Regio Eindhoven 2006' van het SRE. Hierin wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor



de hele regio Zuidoost-Brabant vormgegeven wordt. Het plangebied is gelegen in de stedelijke regio Eindhoven/Helmond, zoals begrensd in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant.

Nummer
1294440

De gemeente heeft op verzoek inzicht gegeven in de lijst van bedrijven die geïnteresseerd zijn in industriegrond in de gemeente Valkenswaard. In totaal komen op deze lijst 190 bedrijven voor, wat aangeeft dat er concrete behoefte is aan bedrijfskavels. Naar aanleiding van het rapport 'Inventariserend onderzoek naar milieuhinderlijke bedrijven in de gemeente Valkenswaard' (januari 2006) constateert de gemeente bovendien dat er 42 milieuhinderlijke bedrijven zijn die in principe voor herplaatsing in aanmerking komen.

Wij merken het volgende op. Wij constateren dat op het huidige bedrijventerrein van Valkenswaard zeer weinig uitgifbare kavels zijn. Bovendien is niet gebleken van de noodzaak/mogelijkheid tot herstructurering om te voldoen aan de noodzakelijke opvang van bedrijven. Ingevolge het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant is het plangebied bovendien gelegen in de stedelijke regio. Wij zijn van mening dat de behoefte naar bedrijfskavels aanwezig is.

Echter de behoefte voor een bedrijventerrein met een omvang van 35 ha bruto is niet gebleken. In dit verband merken wij op dat er op de bedrijvenlijst een aantal bedrijven voor komt, die een bedrijfswoning wensen en bedrijven die behoefte hebben aan kavels kleiner dan 1.000 m². Vestiging van dergelijke bedrijven op bedrijventerreinen is in strijd is met het provinciaal beleid, zodat deze niet meegerekend kunnen worden in de behoefteramingen voor het bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid. Volgens provinciaal beleid is bovendien vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven op een bedrijventerrein in de stedelijke regio niet toegestaan (zie ook punt b.), ook zelfstandige kantoorvestigingen zijn in strijd met het provinciaal beleid.

Samenvattend zijn wij van mening dat gelet op de onmogelijkheden van vestiging op bestaande bedrijventerreinen in Valkenswaard, de gewenste verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit de kom en de, op onderdelen nog nader te bezien, belangstellendenregistratie, de gemeente voldoende aantoont dat er behoefte is aan bedrijventerrein.

Echter voor de behoefte voor een omvang van een bedrijventerrein zoals dat nu voorligt, is dat onvoldoende. Wij wijzen er in dit verband op, dat de omvang van 35 ha in het uitwerkingsplan, verband houdt met de ligging in de stedelijke regio en de functie van het bedrijventerrein voor de opvang van bedrijven uit de regio. Ten eerste merken wij op dat de gemeente niet inzichtelijk heeft gemaakt wat de regionale behoefte is en waarom die niet op de in de regio gelegen bedrijventerreinen kan worden opgelost. Ten tweede gaan wij in het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant met betrekking



tot de aangewezen locatie uit van een ruimtereservering, die op termijn voor ontwikkeling in aanmerking zou kunnen komen.

Nummer
1294440

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat niet aan de volledige bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' goedkeuring kan worden verleend. De behoefte hiervoor is namelijk onvoldoende onderbouwd. Wij achten het door de gemeente echter wel voldoende onderbouwd om goedkeuring te verlenen aan het noordelijk deel van het geplande bedrijventerrein. Gelet op een goede ruimtelijke ordening sluit dit plandeel goed aan op de kern en de op te richten woongebieden. Bovendien vormt dit noordelijk deel, mede gelet op de geprojecteerde infrastructuur en groene overgangszones, een ruimtelijk geheel en kan als zodanig autonoom functioneren. Hierbij gaan wij uit van een ontsluiting aan de noord- en zuidkant.

Met betrekking tot de zuidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein merken wij het volgende op. De gemeente heeft in het bestemmingsplan bepaald dat op de Victoriedijk de hoofdontsluiting is gelegen. Het blijkt dat de gemeente voornemens is om hier een 30 km-zone te vestigen. Dit zou inhouden dat er geen geluidsonderzoek gedaan hoeft te worden. (Reclamant onder 3.8 heeft hier tegen bedenkingen ingebracht). Aan de Victoriedijk zijn (burger)woningen gelegen. Wij zijn van mening dat de vestiging van een 30 km-zone ter plaatse niet reëel is. Het betreft hier een hoofdontsluiting van een bedrijventerrein en de ten noorden van het bedrijventerrein gelegen woongebieden. Een geluidsonderzoek was hier zeker noodzakelijk geweest. Ten aanzien van het onthouden van goedkeuring aan het zuidelijke deel van het bedrijventerrein inclusief de aanduiding "hoofdontsluiting", merken wij op dat de Venbergseweg die het plangebied van noord naar zuid doorkruist, een verkeersfunctie heeft.

Dientengevolge komt het zuidelijk gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' niet voor goedkeuring in aanmerking, zoals met blauwe lijnen aangegeven op de plankaart.

b. Categorie 2 bedrijven

In het bestemmingsplan worden bedrijven in categorie 2 aan de rand van het bedrijventerrein mogelijk gemaakt. In de plantoelichting wordt gesteld dat hiervoor gekozen is, omdat de behoefte aan bedrijfskavels zo groot is. Bovendien wordt deze beleidskeuze gemotiveerd vanuit het feit dat de gemeente Valkenswaard gedeeltelijk in de landelijke regio ligt. In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven /Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, worden de kern Valkenswaard en de ontwikkelingen behorende bij de kern, nadrukkelijk beschouwd als liggend binnen en behorend tot de stedelijke regio. Ook in de monitor van het SRE, is de ontwikkeling van Valkenswaard-Zuid opgenomen bij de stedelijke regio.



Dit betekent dat voor de locatie Valkenswaard-Zuid het beleid voor de stedelijke regio van toepassing is.

In de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' (2004) is aangegeven, dat vestiging van categorie 1 en 2 bedrijven op een bedrijventerrein in de stedelijke regio wordt beschouwd als oneigenlijk gebruik van een bedrijventerrein omdat dergelijke bedrijven goed inpasbaar zijn in een woonmilieu of gemengd milieu. Categorie 2 bedrijven zijn dus niet toegestaan op bedrijventerreinen in de stedelijke regio.

Gelet op het bovenstaande komt in artikel 12.1, sub a, de woorden "2 en" niet voor goedkeuring in aanmerking.

c. Kavels > 5.000 m²

In de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' is bepaald dat het oppervlak van een bedrijfskavel minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m² mag bedragen. Bedrijfskavels groter dan 5.000 m² kunnen in het uitwerkingsplan middels een vrijstelling worden toegestaan. Daarbij is bepaald dat de vrijstelling alleen kan worden verleend als het de uitplaatsing van grote lokaal gevestigde milieuhinderlijke bedrijf betreft. In de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' (2004) is aangegeven dat bedrijven grotere dan 5.000 m² in het algemeen worden beschouwd als bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in een landelijk regio. Dit type bedrijvigheid dient in de stedelijke regio te worden geplaatst. Het bedrijventerrein Valkenswaard-Zuid is gelegen in de stedelijke regio en dient daarom de mogelijkheden te bieden voor bedrijven groter dan 5.000 m². Door de regeling zoals die nu in de voorschriften is opgenomen is de mogelijkheid voor vestiging van grote bedrijven op het bedrijventerrein beperkt tot lokaal gevestigde milieuhinderlijke bedrijven. Echter bedrijven groter dan 5.000 m², zouden zich in de stedelijke regio juist zonder meer op een bedrijventerrein moeten kunnen vestigen.

Derhalve komt artikel 12.5, sub h en artikel 12.6.3 niet voor goedkeuring in aanmerking.

d. Perifere detailhandel

In artikel 12.6.2 (bedrijven - uit te werken) is bepaald dat in het uitwerkingsplan een vrijstellingsbevoegdheid kan worden opgenomen voor de bedrijfsuitoefening in de perifere detailhandelssector. Middels een vrijstelling kan detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwmachines en detailhandel in andere volumineuze artikelen op het bedrijventerrein worden toegestaan.

Ingevolge het provinciale beleid dient dergelijke detailhandel zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied. In het plan is niet bepaald hoe de gemeente de volumineuze detailhandel gaat reguleren en welke delen van



het bedrijventerrein voor vestiging in aanmerking komen. Wij zijn van mening dat het bedrijventerrein primair bedoeld is voor (zwaardere) bedrijfsactiviteiten. De geboden vrijstellingsmogelijkheid in de voorschriften is te onbepaald en maakt vestiging van perifere detailhandel verspreid over het hele bedrijventerrein mogelijk. Dit achten wij een onwenselijke situatie. Derhalve komt artikel 12.6.2 niet voor goedkeuring in aanmerking.

2.4 Woningbouw

In het bestemmingsplan wordt in het woongebied de bouw van 370 tot 450 woningen mogelijk gemaakt. Voorts zet de gemeente in haar woningbouwprogramma nadrukkelijk in op het bouwen voor specifieke doelgroepen. Navraag bij de gemeente heeft geleerd dat de gemeente hiertoe ook het woongebied bedoelt dat geprojecteerd is in de bestemming "Gemengd - uit te werken 1". M.a.w., het maximum van 450 woningen geldt voor de bestemmingen "woongebied - uit te werken 1", "woongebied - uit te werken 2" en ook in de bestemming "Gemengd - uit te werken 1".

Bij de provinciale beoordeling van een uitbreidingslocatie voor woningbouw wordt gekeken naar de totale woningbouwplannen in de gemeente en naar ons beleid inzake zuinig ruimtegebruik (inbreiden boven uitbreiden). Bij de beoordeling van onderhavig uitbreidingsplan voor woningbouw is de provinciale prognose uit 2005 als uitgangspunt genomen. In de provinciale prognose is voor gemeenten in de stedelijke regio uitgegaan van de opvang van behoefte door migratie. De gemeente Valkenswaard heeft de komende jaren voldoende plannen om woningen te bouwen volgens de provinciale prognose. De plannen voor de bouw van woningen in Valkenswaard-Zuid passen hierin. Deze woningen dragen bij aan de toename van de harde plancapaciteit in de gemeente Valkenswaard en is daarmee een positieve ontwikkeling.

Voorst blijkt uit onze monitor dat de komende jaren de gemeente het merendeel van de woningen op inbreidingslocaties gaat realiseren. De gemeente heeft voorts in de plannen voor de komende 10 jaar weinig woningen op uitbreidingslocaties voorzien. Dit is conform ons beleid inzake inbreiden voor uitbreiden. Uit onze provinciale prognoses blijkt echter dat de onderhavige uitbreidingslocatie nodig is.

2.5 Archeologie

Het plangebied is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart gedeeltelijk (circa 40%) aangeduid als een gebied met (middel)hoge indicatieve archeologische waarden. Ingevolge het streekplan moeten de archeologische waarden hier, in geval van ingrepen die het bodemarchief kunnen verstoren, door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht en moeten daadwerkelijke archeologische waarden worden beschermd.



In artikel 3 is in de beschrijving in hoofdlijnen beschreven hoe de doeleinden van het plan in functioneel, ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht, zullen worden nagestreefd en wordt de beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan weergegeven. In deze beschrijving in hoofdlijnen is ondermeer bepaald dat ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het plangebied, ingrepen in de bodem voor vaststelling van de uitwerkingsplannen niet plaats vindt, tenzij door een veldonderzoek conform de eisen en goedkeuring van de provincie is aangetoond dat de betreffende bodemingrepen kunnen worden verricht. In het bestemmingsplan zijn nader uit te werken bestemmingen opgenomen, met in de voorschriften de voorwaarde dat in het uitwerkingsplan een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Met deze regeling kunnen wij instemmen. Wij constateren echter dat in de bestemming "Natuur - uit te werken" niet specifiek is in gegaan op archeologie, in tegenstelling tot de andere uit te werken bestemmingen. Wel is in het aanlegvergunningstelsel het behoud/herstel van cultuurhistorische waarden opgenomen. De gemeente geeft in een brief d.d. 25 oktober 2007 specifiek aan dat de bescherming van de archeologische waarden hier deel van uitmaakt. Hier kunnen wij mee instemmen. De gemeente heeft in het plan duidelijk het behoud/bescherming van archeologische waarden voorop gesteld.

2.6 Rood-met-groen-koppeling

Het streekplan 2020 stelt dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijk kwaliteit elders in het buitengebied.

Met de ontwikkeling van verstedelijkingslocaties dient derhalve groenontwikkeling plaats te vinden. Gelijktijdig met de vaststelling van dat plan moet worden aangegeven waar en hoe gelijktijdig wordt voorzien in een kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

In het onderhavige bestemmingsplan en de bouwgrondexploitatie is aangegeven dat er € 2,50 per m² uit te geven grond gereserveerd wordt voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied in het kader van de rood-met-groen koppeling. In totaal is voor de rood-met-groen koppeling voor dit plan € 203.365,- gereserveerd. Tevens is in paragraaf 2.4.2 van de plantoelichting aangegeven welke projecten zijn aangewezen voor de kwaliteitsverbetering. Voorafgaand is op 16 mei 2007 bekrachtigd in een bestuurlijke afspraak met de provincie waarin de gemeente heeft aangegeven dat de middelen niet inzet worden voor de realisatie van de EHS, nieuwe landgoederen of nieuwe buitenplaatsen. De koppeling is bedoeld om kwaliteitsverbetering in het buitengebied tot stand te brengen. Het budget voor de rood-met-groen koppeling zal dan ook niet worden gebruikt om de aanleg groen in nieuw stedelijk gebied te bekostigen. In de brief van 16 mei 2007 zijn een aantal projecten genoemd die voor een kwalitatieve verbetering in aanmerking komen. Op bestuurlijk niveau is



afgesproken dat er eenmaal per twee jaar schriftelijk verslag aan ons wordt uitgebracht over de uitvoering van de rood-met-groen koppeling, door middel van een financieel, procesmatig en inhoudelijk overzicht van projecten. Het bestemmingsplan en de bestuurlijke afspraak biedt ons inziens voldoende zekerstelling voor de uitvoering van de rood-met-groen koppeling.

Nummer
1294440

2.7 Bestemming "gemengd - uit te werken 3"

In plantoelichting (blz. 82) staat aangegeven dat de aanwezige bedrijfsactiviteiten op deze locatie aan de Luikerweg niet meer wenselijk zijn. Op de locatie wordt daarom een horecavoorziening mogelijk gemaakt met behoud van de aanwezige bedrijfswoning. Daarbij is bepaald dat de locatie wordt uitgewerkt als de concrete ontwikkelingsplannen bekend zijn.

Met betrekking tot vestiging van een horecabedrijf is het provinciaal beleid omschreven in de 'Handleiding voor ruimtelijke plannen.

Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel' (2004).

Hierin is aangegeven dat dergelijke voorzieningen moeten passen bij de aard, schaal en functie van de kern. Vestiging van dergelijke voorzieningen moeten daarnaast leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur van de kern. Ze moeten versterkend werken op omliggende functies en niet verstorend zijn. In de stedelijke regio horen grootschalige en arbeids-/en bezoekersintensieve voorzieningen thuis op goed ontsloten plekken.

Los van de vraag of deze voorziening met een uit te werken bestemming op een juiste wijze geregeld is (agrarisch bedrijf wordt wegbestemd), zijn ten aanzien van de vestiging van horeca-activiteiten op deze locatie in relatie tot het provinciaal beleid de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- Een motivering voor vestiging van een horecabedrijf op deze locatie ontbreekt in het bestemmingsplan. Voor het te vestigen horecabedrijf is bovendien een zeer groot bouwvlak opgenomen (circa 3.000 m²). Omdat in de toelichting de locatie en omvang van het horecabedrijf niet nader is onderbouwd, kan niet worden beoordeeld of een dergelijke voorziening past bij de aard, schaal en functie van de kern Valkenswaard.
- Ook kan niet worden beoordeeld of vestiging van een dergelijke functie leidt tot een versterking van de ruimtelijke structuur van de kern. Op het eerste gezicht lijkt hiervan, gezien de excentrische ligging, geen sprake te zijn.
- Onduidelijk is of de functie mogelijk verstorend zal werken op het bedrijventerrein. In de voorschriften zijn hier in ieder geval geen waarborgen voor opgenomen.

De vestiging van horeca-activiteiten op deze locatie is ons inziens onvoldoende onderbouwd. Derhalve komt de bestemming "Gemengd - uit te werken 3" niet voor onze goedkeuring in aanmerking, zoals met blauwe lijnen is aangegeven op de plankaart.



2.8 Aanduiding zoekgebied hotel/congrescentrum

Op de plankaart is een aanduiding “zoekgebied hotel/congrescentrum” opgenomen. Wij constateren dat deze aanduiding niet nader in de planvoorschriften is omschreven. In de toelichting is aangegeven, dat met de ontwikkeling van deze functie planologisch-juridisch nog geen rekening is gehouden.

Met betrekking tot vestiging van een hotel/congrescentrum is het provinciaal beleid omschreven in de ‘Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel’ (2004).

Hierin is aangegeven, dat dergelijke voorzieningen moeten passen bij de aard, schaal en functie van de kern. Vestiging van dergelijke voorzieningen moeten daarnaast leiden tot een versterking van de ruimtelijke structuur van de kern. Ze moeten versterkend werken op omliggende functies en niet verstrend zijn. In de stedelijke regio horen grootschalige en arbeids- / en bezoekersintensieve voorzieningen thuis op goed ontsloten plekken.

Met betrekking tot de aanduiding ‘zoekgebied hotel/congrescentrum’ in relatie tot het provinciaal beleid worden de volgende kanttekeningen geplaatst:

- In het bestemmingsplan staan geen voorwaarden waaraan een te vestigen hotel/congrescentrum moet voldoen. Derhalve kan niet beoordeeld worden of een dergelijke voorziening past deze bij de aard, schaal en functie van de kern Valkenswaard.
- Vanuit het provinciaal beleid wordt belang gehecht aan goed ontsloten plekken voor vestiging van dergelijke bezoekersintensieve voorzieningen. De ligging van het zoekgebied aan de zuidzijde van het plangebied voldoet niet aan dit criterium.

Gelet op voornoemde kanttekeningen, het ontbreken van planvoorschriften en gelet op de rechtsonzekerheid, komt de aanduiding “zoekgebied hotel/congrescentrum” niet voor goedkeuring in aanmerking, zoals met blauwe lijnen aangegeven op de plankaart.

2.9 Bedrijfswoningen

Op de plankaart staat met rode kruissymbolen een tiental bedrijfswoningen aangeduid. Deze woningen zijn bestaande bedrijfswoningen.

Zoals is overwogen in paragraaf 2.3 sub a en paragraaf 2.7 is aan het zuidelijk deel van de bestemming “bedrijventerrein - uit te werken” en aan de bestemming “gemengd - uit te werken 3” reeds goedkeuring onthouden, inclusief de drie aanduidingen “bedrijfswoning”.

Een tweetal woningen met de aanduiding “bedrijfswoning” is gelegen in een op de plankaart aangegeven bouwblok met de bestemmingen “agrarisch bedrijf” en “agrarisch technisch hulpbedrijf”. De aanduiding “bedrijfswoning” wijst op de mogelijkheid van een bedrijfswoning binnen de te vestigen concrete bestemming. De bouw- en gebruiksvoorschriften binnen het bouwblok zijn bepaald. Hier kunnen wij mee instemmen.



Dat geldt niet voor een vijftal woningen die gelegen zijn in bestemmingen die nog nader uitgewerkt moeten worden. Dit betreft feitelijk bestaande bedrijfswoningen, echter de bedrijven waar deze woningen bijhoren zijn in het onderhavige bestemmingsplan niet als zodanig bestemd. Door ze op te nemen in een uit te werken bestemming, gelden voor deze bestaande woningen geen bouwvoorschriften en gebruikvoorschriften.

Van deze vijf woningen zijn twee woningen gelegen in de bestemming "natuur - uit te werken" met de aanduiding "Landgoed". Deze 2 woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan gelegen in een agrarisch bouwblok. Dit bouwblok is in het onderhavige bestemmingsplan wegbestemd. Er is nu nog geen sprake van een landgoed. Het landgoed dat, overeenkomstig het provinciale beleid (zie artikel 3.8), ontwikkeld zal worden, zal in een uitwerkingsplan worden uitgewerkt. Met de wijze waarop dit in de uitwerkingsregels (artikel 16.5) is opgenomen, kunnen wij instemmen. Met betrekking tot de bestaande bebouwing merken wij op, dat deze nu geen bestemming hebben gekregen in het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid". Echter wij beschouwen het thans vigerende agrarische bouwblok, als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het landgoed, conform de inrichtingstoets zoals die gegeven is in de provinciale notitie "Rood voor groen; Nieuwe landgoederen in Brabant".

De overige 3 bedrijfswoningen zijn gelegen in de bestemming "bedrijventerrein - uit te werken". Hier merken wij op dat ingevolge het provinciale beleid bedrijfswoningen op een bedrijventerrein ongewenst worden geacht. Uitgangspunt is dat de toch al schaarse bedrijventerreinen voor bedrijven gereserveerd dient te worden en niet voor de functie wonen.

Gelet op het bovenstaande komen de aanduidingen "bedrijfswoningen", gelegen in de bestemmingen "bedrijventerrein - uit te werken" en "natuur - uit te werken" niet voor goedkeuring in aanmerking. Wij hebben deze plandelen op de plankaart met blauw doorgestreept.

2.10 Milieuaspecten

Milieubelemmeringen worden als voorwaarde genoemd in de uitwerkingsregels. Met betrekking tot geur merken wij op dat dit aspect niet met name wordt genoemd, maar dat er in iedere geval sprake is van borging voor de weging van dit aspect in het vervolgtraject. Wij wijzen hierbij op dat bij de uitwerking van de bestemming onze voorkeur uitgaat naar gelijke geurnormering voor de verschillende woongebied.

Voorts staat in de toelichting aangegeven, dat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is voor wegen waarvoor door de gemeenteraad is vastgesteld dat de geluidbelasting op 10 m van de weg minder is dan 48 dB(A). Dergelijke dezoneringbesluiten zijn onder de gewijzigde Wet geluidhinder niet meer rechtsgeldig. Omdat in de voorschriften voor uitwerking wordt verwezen naar de Wet geluidhinder, is de juridische regeling wel adequaat.



Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn wij van mening dat uit onderzoeken blijkt, dat er geen sprake zal zijn van overschrijdingen van normen uit het Besluit luchtkwaliteit.

Nummer
1294440

Ten aanzien van het aspect bodem geven de bijlagen behorende bij onderhavig bestemmingsplan een overzicht van risicovolle activiteiten in het verleden en van locaties waarvan bekend is hoe de (verontreinigings) situatie is. Na beoordeling van deze gegevens komen wij tot de conclusie dat het onwaarschijnlijk is dat er sprake zal zijn van saneringen met een omvang die een significante invloed hebben op de exploitatie.

Tenslotte merken wij met betrekking tot de externe veiligheid op dat er een inventarisatie van risicovolle activiteiten heeft plaatsgevonden. Uit de berekende risico's blijkt dat er geen problemen zijn voor wat betreft de uitvoering van het plan.

Wij hebben ons er rekenschap van gegeven dat milieuplanologische aspecten de realisering van het project niet belemmeren.

In het kader van de watertoets hebben wij kennisgenomen van de reactie van waterschap De Dommel waarin een aantal opmerkingen zijn geplaatst ten aanzien van de waterparagraaf. Wij kunnen instemmen met de wijze waarop de gemeente invulling heeft gegeven aan deze opmerkingen en kunnen ons derhalve vinden in de huishoudkundige aspecten van onderhavig plan.

2.11 Mantelzorg

Onder mantelzorg wordt in zijn algemeenheid verstaan 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. In de brief van Gedeputeerde Staten van 23 september 2003, is een voorbeeldregeling geven voor de huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Onder strikte condities is het mogelijk, dat aan een tijdelijke bewoning van het bijgebouw medewerking wordt verleend.

In de artikel 11.6 is in de bestemming "wonen" de bevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om vrijstelling te verlenen ten behoeve van het gebruik van bij gebouwen als afhankelijke woonruimte. Hier merken wij het volgende over op. Het provinciale beleid inzake mantelzorg komt voort uit een maatschappelijke vraag naar tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Binnen het bestaande beleid en regelgeving waren geen goede oplossingen voor deze problematiek aanwezig. Middels een afhankelijke woonruimte is een extra mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting geschapen. Strikte voorwaarde is dat er sprake moet zijn van noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg. Als deze noodzaak vervalt, moet het gebruik van de tijdelijke woonruimte worden beëindigd. Het feit dat het om een tijdelijke situatie gaat, dient voor alle betrokken partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn. Zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen, moet het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte worden beëindigd. Op het moment



van beëindiging van bewoning, dient de vrijstelling zonder nader afweging te worden ingetrokken en vervolgens op de handhaving te worden toegezien. Artikel 11.6 geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid nadere eisen te stellen ten aanzien van de intrekking van de vrijstelling. Dit achten wij gelet op het hierboven gestelde te ruim en te onbepaald en derhalve in strijd met ons beleid.

Voorts constateren wij dat er een aantal van de woonbestemmingen gelegen zijn in het buitengebied. Ingevolge onze mantelzorgregeling dient er voor het verlenen van vrijstelling voor deze locaties een verklaring van geen bezwaar bij ons te worden aangevraagd. Een dergelijk bepaling ontbreekt in artikel 11.6.

Op grond van het bovenstaande komt artikel 11.6 (vrijstelling mantelzorg) niet voor onze goedkeuring in aanmerking.

2.12 Narcislaan

Op 26 april 2007, toen onderhavig bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" is vastgesteld, is eerst het bestemmingsplan "Bloemencorso wagenopbouwlocaties" vastgesteld. Een perceel aan de Narcisstraat heeft in het bestemmingsplan "Bloemencorso wagenopbouwlocaties" de bestemming "kernrandgebied" met de dubbelbestemming "Bloemencorso wagenopbouwlocaties" gekregen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" werd voor hetzelfde perceel aan de Narcislaan de bestemming "woongebied - uit te werken 2" met de "voorlopige bestemming bloemencorso wagenopbouwlocatie" vastgesteld.

Wij constateren dat het eerste besluit rechtsgeldig is. Dit besluit kan niet zonder procedure worden overruled door een nieuw raadbesluit. Gelet hierop komt het perceel aan de Narcislaan, zoals met blauwe lijnen aangegeven op de plankaart, niet voor goedkeuring in aanmerking.

2.13 Verwijzingen

In artikel 14 "Gemengd - uit te werken 2" staat in artikel 14.2 sub d een verwijzing naar artikel 15.1 sub g. Wij constateren dat dit een omissie is in de planvoorschriften, daar er verwezen had moeten worden naar artikel 14.1 sub g. Door goedkeuring te onthouden aan "15" blijft in artikel 14.2 sub d een verwijzing staan naar "1 sub g". Deze verwijzing is ons inziens voldoende duidelijk en staat een juiste werking van het betreffende artikel niet in de weg. Derhalve komt het cijfer "15" in artikel 14.2 sub d niet voor onze goedkeuring in aanmerking.

In artikel 15 "Gemengd - uit te werken 3" staat in artikel 15.2 een verwijzing naar artikel 14.1. Wij constateren dat dit een ook omissie is in de planvoorschriften, daar er verwezen had moeten worden naar artikel 15.1. Door goedkeuring te onthouden aan "14" blijft in artikel 15.2 een verwijzing staan naar "1". Deze verwijzing is ons inziens voldoende duidelijk en staat een juiste werking van het betreffende artikel niet in de



weg. Derhalve komt het cijfer “14” in artikel 15.2 niet voor onze goedkeuring in aanmerking.

Nummer
1294440

In artikel 15.3 sub b staat een verwijzing naar artikel 16.1 sub a. Wij constateren dat dit een ook omissie is in de planvoorschriften, daar er verwezen had moeten worden naar artikel 15.1 sub a. Door goedkeuring te onthouden aan “16” blijft in artikel 15.3 sub b een verwijzing staan naar “1 sub a”. Deze verwijzing is ons inziens voldoende duidelijk en staat een juiste werking van het betreffende artikel niet in de weg. Derhalve komt het cijfer “16” in artikel 15.3 sub b niet voor onze goedkeuring in aanmerking.

In artikel 16.5 sub k staat een verwijzing naar artikel 17.5 sub i, onder 2. Wij constateren dat dit een ook omissie is in de planvoorschriften, daar er verwezen had moeten worden naar artikel 16.5 sub i, onder 2. Door goedkeuring te onthouden aan “17” blijft in artikel 16.5 sub k een verwijzing staan naar “1 sub i, onder 2”. Deze verwijzing is ons inziens voldoende duidelijk en staat een juiste werking van het betreffende artikel niet in de weg. Derhalve komt het cijfer “17” in artikel 16.5 sub k niet voor onze goedkeuring in aanmerking.

2.14 Artikel 10:30 Awb

In het kader van het overleg op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht, is de gemeente nader ingegaan op de volgende aspecten:

- extensief agrarisch gebruik en de mogelijkheid van een uitkijktoren in de GHS-natuur, subzone “natuurparel”;
- categorie-2 bedrijven, zouden wel toegestaan moeten zijn op het bedrijventerrein;
- bedrijfskavels > 5.000 m². De gemeente stelt dat vastgehouden dient te worden aan een maximale oppervlaktemaat;
- perifere detailhandel;
- de mantelzorgregeling;
- het gebied ten noorden van de Victoriedijk;
- de bedrijfswoningen in de bestemming “natuur - uit te werken”.

Met betrekking tot dit laatste punt hebben wij paragraaf 2.9 op verzoek van de gemeente genuanceerd, voor wat betreft de mogelijkheid voor een landgoedontwikkeling gekoppeld aan de bestaande bebouwing.

Voornoemde reactie van de gemeente met betrekking tot de overige punten, vormt voor ons, verwijzend naar onze eerdere overwegingen in resp. paragraaf 2.2 sub b, 2.3 sub b, c en d, 2.11 en 2.3 sub a), geen aanleiding om ons eerdere standpunt te herzien.

Voor het overige komt het plan vanuit provinciaal planologisch en stedenbouwkundig oogpunt voor onze goedkeuring in aanmerking.



3. *Beoordeling van de bedenkingen*

Nummer
1294440

De ingediende bedenkingen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de bedenkingen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling zouden worden betrokken. De bedenkingen worden in hun geheel beoordeeld.

3.1 *Bedenkingen van Vereniging Petanque Club Dommelen, H.L. Eenink, Velddreef 18, 5581 JG te Waalre.*

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat de gemeente de activiteiten die nu plaats vinden op het Sportpark Norbertusdreef, verplaatst gaan worden naar Valkenswaard-Zuid. Deze locatie is te ver gelegen en is te onveilig, zodat de leden vereniging nu al niet van plan zijn daar te gaan spelen. Dit zou het einde van de vereniging kunnen betekenen. Reclamant vraagt om een locatie zo centraal mogelijk in de gemeenschap. De geplande locatie in Valkenswaard-Zuid is ongeschikt.

Beoordeling

De bedenking richt zich tegen het verplaatsen van de sportvoorzieningen op sportpark Norbertusdreef naar Valkenswaard-Zuid. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.

3.2 *Bedenkingen van A. Vissere, Hyacinthlaan 21, 5551 AS Dommelen.*

Samenvatting

Reclamant is tegen hoogbouw in het prachtige gebied van Valkenswaard-Zuid. Voorts vraagt reclamant zich af waarom er een tweede woonwagenveld moet komen. De gemeente heeft het eerste laten verslonzen. Tenslotte stelt reclamant dat er in en om Valkenswaard veel bedrijven leeg staan. Een nieuw industriegebied is niet nodig.



*Beoordeling*Nummer
1294440

De bedenking richt zich tegen de hoogbouw, het woonwagenkamp en het nieuwe industriegedeelte. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.

3.3 *Bedenkingen van Dikker Transport B.V., Linschotenstraat 14, 5554 PM te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door H.A. Meindersma van SCT Juridisch Adviesbureau B.V., Kodeweg 35, 3194 DH te Hoogvliet.*

Samenvatting

De bedenkingen van reclamant richten zich tegen de bestemming "Groene overgangszone" met een "langzaam verkeersroute" op het perceel gelegen aansluitend aan het bedrijf van reclamant. Op het betreffende perceel vindt, ten behoeve van het bedrijf, opslag van zand en grint plaats en er worden vrachtwagens geparkeerd.

Het transportbedrijf van reclamant is in 1982 in overleg met de gemeente verplaatst naar de Van Linschotenstraat 14 te Valkenswaard. Het karakter van het industrieterrein is echter in de loop der jaren veranderd naar detailhandel. Reclamant stelt dat de gemeente op het industrieterrein allerlei strijdige activiteiten heeft toegelaten en dat het transportbedrijf er nu niet meer thuis zou horen. Dit is meten met 2 maten.

Beoordeling

Het onderwerpelijke perceel, dat door reclamant in gebruik is ten behoeve van opslag en parkeerplaats, heeft geen bedrijfsbestemming. De genoemde activiteiten worden in strijd met het vigerende bestemmingsplan uitgeoefend. De gemeente heeft reclamant meerdere malen laten weten, dat deze activiteiten gestaakt diende te worden.

Wij constateren dat de betreffende gronden zijn gelegen in de GHS-landbouw waar het 'nee-tenzij-principe' geldt. Hier is uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag alleen 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 en AHS-landschap. Bovendien moet de aantasting van



natuurwaarden gecompenseerd worden. Wij constateren dat aan geen van bovengenoemde punten wordt voldaan. Uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Lindschotenlaan in de GHS is in strijd met het provinciale beleid.

Nummer
1294440

Wij merken verder op dat bij onze toetsing van bestemmingsplannen aan het provinciaal beleid wij rekening dienen te houden met de overwegingen van de gemeenteraad. De gemeenteraad is daarbij vrij de stedenbouwkundige indeling van het plangebied vast te stellen.

Slechts bij ernstige planologische bezwaren of strijdigheid met het recht bestaat aanleiding goedkeuring te onthouden (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State van 23-02-05, nr. 200405955/1). Wij zien niet in dat de hierboven genoemde bestemming "Gemengd - uit te werken 2" in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij staan op het standpunt dat de indeling van het plangebied vanuit provinciaal ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Wij achten deze bedenking ongegrond.

3.4 Bedenkingen van F. Box, Peperstraat 46, 5554 EK te Valkenswaard.

Samenvatting

Reclamant pleit voor het behoud van het natuurgebied in Valkenswaard-Zuid. Aangegeven wordt dat de bestaande industrieterreinen groot genoeg zijn en dat er momenteel veel leegstand is. Het gaat vooral om het financieel belang van de projectontwikkelaars.

Beoordeling

De bedenking richt zich tegen het nieuwe industrieterrein en pleit voor behoud van het natuurgebied. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.



3.5 *Bedenkingen van W.J. van de Ven, Victoriédijk 15, 5551 TK te Valkenswaard.*

Nummer
1294440

Samenvatting

De bedenkingen richten zich tegen de aanpassing van de Victoriédijk naar een ontsluitingsweg, wat grote gevolgen hebben voor de aanwonenden door wegverbreding, snelheidsaanpassing, geluidsoverlast door het toenemen van de verkeersintensiteit en industrielawaai en het opnemen van de Victoriédijk in de bestemming "Bedrijventerrein uit te werken".

Beoordeling

In het vastgestelde plan is er ten aanzien van de Victoriéweg inderdaad een wijziging opgetreden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het opnemen van de Victoriéweg in de bestemming "bedrijventerrein - uit te werken" en een verschuiving van de aanduiding "groene overgangszone". In het ontwerpbestemmingsplan had de Victoriéweg een verkeersbestemming, in het vastgestelde plan valt de bestaande weg in een bedrijfsbestemming waarin in de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de aangewezen gronden o.a. bestemd zijn voor toegangs- en ontsluitingswegen. Reclamant is in zijn bedenking niet ingegaan waarom hij tegen deze plantechische aanpassing is. Wel keert hij zich tegen de ontsluitingsweg, die in het plan op de Victoriéweg is gelegd.

In paragraaf 2.3 'bedrijventerrein', sub a, hebben wij bepaald dat het zuidelijk gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' niet voor goedkeuring in aanmerking komt. Dit betekent derhalve dat er op grond van onderhavig bestemmingsplan geen bedrijven langs de Victoriéweg kunnen worden gevestigd. Bovendien wordt daarmee tevens goedkeuring onthouden aan de aanduiding "hoofdontsluiting". Daar de grond voor deze bedenking is komen te vervallen, laten wij de bedenking buiten behandeling.

3.6 *Bedenkingen van M.J.C. van Happen, Het Broek 17, 5551 TH te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door C. van der Roest van Magor B.V., Nic. Pieckstraat 25, 4205 BR Gorinchem.*

Samenvatting

Reclamant heeft een agrarisch bedrijf aan Het Broek 17, dat in het kader van het vigerende bestemmingsplan nog uitbreidingsmogelijkheden heeft. De bedenkingen richten zich tegen het volgende:

- a. Het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" is in strijd met het Rijksbeleid en het provinciale beleid. Het plangebied is onderdeel van de GHS en aangemerkt als Belvédèregebied. Bovendien ligt een onderdeel van het plangebied in de EHS.



- b. De gemeente schept ruime mogelijkheden voor uitbreidingslocaties, terwijl ze weinig sturing geeft aan de realisatie van woningbouwprojecten op inbreidingslocaties. Een zgn. "self-fulfilling prophecy". Bovendien is de noodzaak tot verstedelijking niet adequaat aangetoond. Dit geldt voor zowel het woningbouwprogramma als voor de noodzaak van het realiseren van een bedrijventerrein.
 - c. De compensatie is onvoldoende in het plan verwerkt. Het veiligstellen van de compensatieverplichtingen is in het plan niet gegeven.
 - d. Er is geen duidelijkheid over de kosten en baten. Maatschappelijk en financiële haalbaarheid krijgt geen aandacht.
 - e. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad veel wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan doorgevoerd. Een behoorlijke onderbouwing hiervoor ontbreekt. Doet geen recht aan de rechtszekerheid.
- Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan het plan.

Beoordeling

Ad. a:

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.2, achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. b:

Reclamant stelt dat er in het stedelijk gebied van Valkenswaard te weinig sturing wordt gegeven aan inbreidingslocaties. Er zouden voldoende mogelijkheden zijn voor woningbouw. Tevens is reclamant van mening dat de noodzaak voor het bedrijventerrein onvoldoende is aangetoond. Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.3 "bedrijventerrein" en paragraaf 2.4 "woningbouw", achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. c:

De gemeente heeft een onderzoek gedaan naar deze GHS-status. De conclusie is dat in het westelijk van het plangebied, daar waar de woningbouw en het bedrijventerrein is voorzien, geen aanleiding is voor een GHS-status. Dit betekent dat ter plaatse de natuurcompensatie is komen te vervallen. Wij verwijzen hiervoor naar onze overwegingen in paragraaf 2.2 sub a.

Echter een gedeelte van het plangebied waar bebouwing is voorzien, is gelegen in de GHS-natuur subzone 'overig bos- en natuurgebied'. Een oppervlakte van 1,03 hectare bos zal verdwijnen. Een oppervlakte van 0,2 hectare blijft in het plan behouden, maar wordt versnipperd. In totaal zal voor het plan Valkenswaard-Zuid 1,91 hectare bos worden aangeplant ter compensatie van de aangetaste natuurwaarden. Voor onze overwegingen hieromtrent, verwijzen wij naar paragraaf 2.2 sub c. Met deze compensatie kunnen wij instemmen. Tussen provincie en gemeente is een



overeenkomst afgesloten om deze compensatieverplichting veilig te stellen. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Nummer
1294440

Ad. d:

De gemeente heeft de totale planontwikkeling getoetst op de economische uitvoerbaar. Er zijn planexploitaties opgesteld voor de verschillende deellocaties in het plangebied. De financiële uitvoerbaarheid zal zijn het procestraject bewaakt worden. Bij de bepaling van de economische uitvoerbaarheid is een bouwgrondexploitatieberekening opgemaakt. Wij kunnen instemmen met de wijze waarop in het plan de economische uitvoerbaarheid is beoordeeld.

Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. e:

Wij constateren dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, de aanpassingen en wijzingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overzichtelijk in een bijlage, behorende bij het raadsbesluit, heeft opgenomen. Deze aanpassingen en wijzigingen worden gemotiveerd in het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad en in de notitie "zienswijzenbehandeling bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid". De mening van reclamant dat de rechtszekerheid in het geding zou zijn, delen wij niet.

Wij achten deze bedenking ongegrond.

3.7 Bedenkingen van F.A.T.M. van de Gevel, 5581 VA te Waalre, ten deze vertegenwoordigd door T.I.P. Jeltema van TRC Advocaten, Postbus 153, 5500 AD te Veldhoven.

Samenvatting

Reclamant heeft een bouwvergunning d.d. 25 januari 2005, voor de bouw van een woning met veldschuur t.b.v. een agrarisch bedrijf (2 ha). Met de bouwwerkzaamheden is intussen een aanvang gemaakt. De werkzaamheden zijn stilgelegd vanwege een geconstateerde bodemverontreiniging. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid een agrarisch bedrijf, al dan niet volwaardig, te exploiteren op een perceel van 2 ha en dat zorg wordt gedragen voor een goede ontsluiting.

Beoordeling

De reclamant vraagt om een agrarisch bouwperceel van 2 ha. Op grond van het streekplan is het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf in de GHS-natuur niet mogelijk. Gelet op de omliggende waarden en het tegengaan van verspreide versterking in het buitengebied, zien wij ook geen enkele redenen om in dit geval af te wijken van het streekplan. Wij achten de bedenking met betrekking tot de vestiging van een agrarisch bouwblok



van 2 ha dan ook ongegrond. Verder constateren wij dat reclamant beschikt over een bouwvergunning voor het oprichten van een woning met een veldschuur, verleend op basis van het geldende bestemmingsplan (1963). Deze bouwvergunning is echter niet gekoppeld aan een bouwblok van 2 ha (zie hiervoor). Wel zijn wij van mening dat bestaande rechten moeten worden gerespecteerd bij het toekennen van bestemmingen. De gemeente is gestart met een procedure tot intrekking van de bouwvergunning. Er is echter nog steeds sprake van een geldende bouwvergunning. De gemeente had derhalve een afweging moeten maken van de belangen van reclamant. Wij constateren dat is niet gebeurd. Gelet hierop achten wij deze bedenking gegrond. De gronden van reclamant, waar op grond van een verleende bouwvergunning bebouwing kan worden opgericht, komen niet voor goedkeuring in aanmerking, zoals met blauwe lijnen aangegeven op de plankaart.

Nummer
1294440

3.8 Bedenkingen van M.T. Theunissen, Venbergseweg 42, 5551 Tj te Valkenswaard.

Samenvatting

- a. Reclamant heeft bij de gemeente een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot het feit dat zijn bouwblok te klein zou zijn ingetekend. Hierdoor kan hij de bouw van stallen en een woonhuis, waarvoor bouwvergunning is verleend, niet realiseren. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling aangegeven het bouwblok aan te passen (het hele kadastrale perceel). Op de plankaart heeft echter maar een kleine wijziging plaatsgevonden. Niet het hele perceel.
- b. Reclamant is van mening dat de begripsbepaling "bouwvlak" aangevuld moet worden met de woorden "met inbegrip van een woning".
- c. Door het bepaalde in artikel 4.2, waarin de maximale oppervlakte wordt bepaald, zou reclamant geen uitvoering kunnen geven aan verleende bouwvergunningen.
- d. De op de plankaart aangegeven locatie voor de bedrijfswoning, komt niet overeen met de vergunde locatie voor het nieuwe woonhuis.
- e. Op de Luikerweg wordt een rotonde aangelegd. In de akoestische berekeningen, is zijn nieuwe woning niet meegenomen. Reclamant heeft de gemeente verzocht met de nieuwe woning in het bouwblok te mogen schuiven vanwege te verwachten geluid- en lichtoverlast. Dit is onder voorwaarden toegezegd. Dit dient als een harde verplichting in het plan te worden opgenomen.
- f. De bedenkingen richten zich tevens tegen artikel 3.7, onder d. Reclamant is van mening dat aan de Victoriedijk alleen bedrijven in milieucategorie 2 mogen worden toegestaan en geen zwaardere milieucategorie.



- g. De gemeente onttrekt zich aan de verplichting om akoestisch onderzoek te doen aan de Victoriedijk, door ter plaatse een snelheidsregiem van 30 km per uur van toepassing te verklaren.
- h. In het plan is een zone geprojecteerd waarbinnen de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein kan plaatsvinden. Dit zou tot een onaanvaardbare doorkruising van de kadastrale percelen van reclamant kunnen leiden. Bovendien komt de rotonde te dicht bij het nieuw te bouwen woonhuis van reclamant te liggen.
- i. Zolang de gronden van reclamant een agrarische bestemming hebben zouden artikel 4.1, lid c, d, e, f en g, evenals artikel 4.2, lid e en f geschrapt moeten worden.

Nummer
1294440

Beoordeling

Ad. a:

In 1996 is er bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis en voor de verbouw van een loods. Mede naar aanleiding van de zienswijze door reclamant heeft de gemeente Valkenswaard het bouwblok aan de Venbergseweg 42 vergroot. Daarbij is rekening gehouden met de vergunde en thans bestaande bouwbloksituatie. Wel heeft de gemeente in afwijking van het verzoek van reclamant enige afstand in acht genomen ten opzichte van de bestaande burgerwoning Venbergseweg 44. Wij zien geen redenen aanwezig waarom hier geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. b:

In artikel 1 (begripsbepalingen) sub 17, wordt het begrip bouwvlak omschreven als: "een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop (primair) hoofdgebouwen zijn toegelaten." Het toestaan van een woning binnen een bouwvlak is een afweging van de gemeenteraad, die afzonderlijk van het toestaan van een bouwvlak overwogen dient te worden. Dit is niet zonder meer verbonden aan de bebouwingsmogelijkheden van een bouwvlak, maar een dergelijke overweging gaat in op het gebruik van het bouwvlak. Wij kunnen ons vinden in de omschrijving van het begrip "bouwvlak" en achten deze bedenking dan ook ongegrond.

Ad. c:

Door het verlenen van een bouwvergunning is een directe bouwtitel ontstaan. Reclamant kan deze bouwvergunning ten uitvoer brengen. De bestemming "agrarisch" staat hierbij niet in de weg. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. d:

In de planvoorschriften is bepaald dat binnen het agrarisch bouwblok een bedrijfswoning kan worden opgericht. De aanduiding op de plankaart wijst



op de mogelijkheid die in de voorschriften is geboden, niet op de exacte locatie binnen dat bouwblok. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Nummer
1294440

Ad. e:

Gelet op het reeds onder d stelde, merken wij op dat de gemeente in het kader van de bouwvergunning de exacte locatie voor de bedrijfswoning bepaald. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. f:

In paragraaf 2.3 'bedrijventerrein', sub a, hebben wij bepaald dat het zuidelijk gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' niet voor goedkeuring in aanmerking komt. Dit betekent derhalve dat er op grond van onderhavig bestemmingsplan geen bedrijven langs de Victoriweg kunnen worden gevestigd. Daar de grond voor deze bedenking is komen te vervallen, laten wij de bedenking buiten behandeling.

Ad. g:

Gelet op onze overwegingen onder 2.3 sub a, achten wij deze bedenking gegrond.

Ad. h:

Wij merken verder op dat bij onze toetsing van bestemmingsplannen aan het provinciaal beleid wij rekening dienen te houden met de overwegingen van de gemeenteraad. De gemeenteraad is daarbij vrij de stedenbouwkundige indeling van het plangebied vast te stellen en de wijze waarop het nieuwe stedelijke gebied wordt ontsloten.

Slechts bij ernstige planologische bezwaren of strijdigheid met het recht bestaat aanleiding goedkeuring te onthouden (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State van 23-02-05, nr. 200405955/1). Wij zien niet in dat de wijze waarom de gemeente het bedrijventerrein gaat ontsluiten in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij staan op het standpunt dat de indeling van het plangebied vanuit provinciaal ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. i:

Reclamant stelt voor om aan een aantal bepalingen in de bestemming "agrarisch" goedkeuring te onthouden. Reclamant heeft de redenen hiervoor niet onderbouwd. Wij constateren wel dat de genoemde bepalingen het agrarisch gebruik van de zijn betreffende gronden niet in de weg zal staan. Wij achten deze bedenking ongegrond.



3.9 *Bedenkingen van P.M.C.M. Teunissen, Jan Goossensstraat 39, 5528 BD te Hoogeloon.*

Nummer
1294440

Samenvatting

Reclamant is mede-eigenaar van het pand Venbergseweg 40 te Valkenswaard. De Victoriedijk is bij de vaststelling van het bestemmingsplan, bij het industrieterrein gevoegd. Bovendien is een snelheidsregiem van 30 km per uur in gevoerd. Dit is niet realistisch voor een ontsluitingsweg. Zo hoeft de gemeente niet te voldoen aan de verplichting van een akoestisch onderzoek. Dit is een slinkse truc.

Beoordeling

Om gelijke redenen als vermeld onder 3.5 onder het kopje “beoordeling”, laten wij deze bedenkingen buiten behandeling.

3.10 *Bedenkingen van L. Scheffer, Twijnderwei 11, 5551 SK te Valkenswaard.*

Samenvatting

- a. Woningbouw. Er wordt een taakstelling van regionale aard gehanteerd, waarbij ook voor een migratie-overschot wordt gebouwd. Dit geeft extra problemen daar de beroepsbevolking nu al groter is dan het aantal arbeidsplaatsen. Het pendelverkeer zal toenemen, terwijl dat nu al een dagelijkse last in Valkenswaard vormt. Voorts wordt opgemerkt dat de eigen woningbehoefte al gerealiseerd kan worden op inbreidingslocaties. Het buitengebied hoeft derhalve niet gebruikt te worden.
- b. Industrie. Het nieuwe industrieterrein is volgens reclamant met name van belang voor extra werkgelegenheid. Het argument speelt echter om bedrijven uit de bebouwde kom te verplaatsen, wat ruimte schept voor woningbouw. De industriebestemming is derhalve een indirecte vorm van woningbouw. Dit is geen basis om het buitengebied om te zetten naar industrieterrein.
- c. De gemeente heeft toegezegd “passende verlichting” voor te schrijven in verband met duisternis voor nachtdieren. Dit is niet gebeurd.

Beoordeling

Ad. a:

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.4 “woningbouw”, achten wij deze bedenking ongegrond.



Verbeterde pagina

Ad. b:

In paragraaf 2.3 is uitgebreid ingegaan op de behoefteonderbouwing van het bedrijventerrein. Wij verwijzen hierbij naar onze overwegingen. De mening van reclamant dat er sprake zou zijn van een indirecte vorm van woningbouw delen wij dan ook niet. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Nummer

1294440

Ad. c:

In het bestemmingsplan is een ruimtelijke afweging gemaakt voor de geprojecteerde verstedelijking in het gebied. Hiermee hangt automatisch samen dat er verlichting in het gebied zal komen. In het kader van de beoordeling van de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad, is door de gemeente toegezegd, maatregelen te treffen voor passende verlichting met het oog ter plaatse aanwezige fauna. Deze maatregelen kunnen buiten het kader van het bestemmingsplan worden genomen. Er zijn voor ons geen planologische redenen aanwezig goedkeuring te onthouden aan delen van het bestemmingsplan op grond van het aspect verlichting. Wij achten deze bedenking dan ook ongegrond.

3.11 Bedenkingen van Hofey B.V., h.o.d.n. Formido Bouwmarkt, Van Linschotenstraat 12, 5554 PM te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door A.J. Rijsterborgh van Rijsterborgh Advocaten, Postbus 960, 3160 AD te Rhoon.

Samenvatting

Een perceelsgedeelte, groot circa 1.000 m², ten westen van het bedrijf van reclamant, wordt door reclamant gebruikt ten behoeve van 6 parkeerplaatsen, een buitenverkoopterrein en een terrein voor opslag- en overslagdoeleinden. Op de betreffende grond is in het onderhavige bestemmingsplan een groende overgangszone en een langzaam verkeersroute geprojecteerd. Reclamant wordt hierdoor ernstig benadeeld. Er kan zo niet meer worden voldaan aan de parkeernorm die voor bouwmarkten geldt. Er zal omzetederving optreden door verlies van het buitenverkoopterrein. De bedrijfskosten stijgen door het verdwijnen van het op- en overslagterrein. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan dit onderdeel van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 3.3 onder het kopje "beoordeling", achten wij deze bedenking ongegrond.



3.12 *Bedenkingen van Project Zuid, H.C. van Breugel, Postbus 602, 5550 AP te Valkenswaard.*

Nummer
1294440

Samenvatting

De bedenkingen richten zich tegen het volgende.

- a. Woonbestemming. In het gebied WG-U2, cluster B, is hoogbouw geprojecteerd met 5 woonlagen. Deze bebouwingsdichtheid geeft een te hoge inbreuk op het omliggende natuurlandschap. Voorgesteld wordt de gebieden GD-U1 en GD-U2 naar beneden te schuiven zodat er meer ruimte komt voor grondgebonden woningen en er meer recht wordt gedaan aan de ten noorden gelegen woonwijk en de natuurlandschappelijke waarden van het gebied. Om de verkoopbaarheid van de woningen te verbeteren en het woningbouwprogramma te verruimen, zou het gebied GD-U1 intensiever bebouwd moeten worden, zodat de bebouwingdichtheid in WG-U2 afneemt.
- b. Bedrijfsbestemming. Gelet op de maximale kavelgrootte en de concrete vraag in Valkenswaard, zal het aantal hectare bedrijven terrein te groot zijn. Voorgesteld wordt een fasering, waarbij eerst het zuidelijk deel moet worden aangelegd. Het noordelijke deel van de bedrijfsbestemming dient een wijzigingsbevoegdheid te krijgen, zodat ook nog gekozen kan worden voor woningbouw ter plaatse.
- c. Intermediair gebied. De tennisvelden zijn nu geprojecteerd tegen het woongedeelte en de tennisvelden. Gelet op de verwachtingen van stagnerende afzet van industriegrond, zou het tennispark met omliggende bestemming, alsmede het woon-werken, in de industriezone geschoven moeten worden. Bij handhaving van het tennispark, zou het compacter uitgevoerd moeten worden, zodat eventueel het woongebied nog uitgebreid kan worden.

Beoordeling

Ad. a en c:

Bij onze toetsing van bestemmingsplannen aan het provinciaal beleid wij rekening dienen te houden met de overwegingen van de gemeenteraad. De gemeenteraad is daarbij vrij de stedenbouwkundige indeling van het plangebied vast te stellen.

Slechts bij ernstige planologische bezwaren of strijdigheid met het recht bestaat aanleiding goedkeuring te onthouden (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State van 23-02-05, nr. 200405955/1). Wij zien niet in dat de opgenomen bestemming in het bestemmingsplan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Wij staan op het standpunt dat de stedenbouwkundige indeling van het project vanuit provinciaal ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Met betrekking tot de opmerkingen over het



woningbouwprogramma verwijzen naar onze overwegingen in paragraaf 2.4. Op grond van het bovenstaande achten wij deze bedenking ongegrond.

Nummer
1294440

Ad. b:

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.3, achten wij deze bedenking gedeeltelijk gegrond, voor wat betreft de kavelgrootte en de behoefteonderbouwing.

In deze paragraaf hebben wij goedkeuring onthouden aan het zuidelijk deel van de bestemming "Bedrijven - uit te werken". De door reclamant gewenste fasering, door in eerste instantie te opteren voor inrichting van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein, delen wij niet. Wij zijn van mening dat er een goede stedenbouwkundig aansluiting dient te zijn met de kern van Dommelen voor wat betreft de geplande stedelijking in Valkenswaard-Zuid. De behoefte voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein dient eerst nog aangetoond te worden. Vraag die daarbij open blijft is of dit zuidelijk deel nog verstedelijkt zal worden in de toekomst. Het noordelijk deel van het bedrijventerrein kan namelijk autonoom functioneren. Een wijzigingsbevoegdheid op het noordelijk deel van de bestemming "Bedrijventerrein - uit te werken", zoals door reclamant gewenst ten behoeve van woningbouw, past derhalve niet in het bovengeschetste plaatje. Wij achten deze bedenking voor het overige dan ook ongegrond.

3.13 *Bedenkingen van Mw. Van Dijk-Aarts, Irislaan 12, 5551 A7 te Valkenswaard.*

Samenvatting

Tegenover het huis van reclamant is een industrieterrein van 35 hectare voorzien en 400 woningen. Reclamant stelt dat er geen noodzaak voor de aanleg van het industrieterrein. Er zijn voldoende mogelijkheden binnen Valkenswaard.

Ook richten de bedenkingen zich tegen de geplande hoogbouw tot 5 bouwlagen. Het zicht op het natuurgebied verdwijnt.

Voorts stelt reclamant dat de ontsluitingsweg in een apart bestemmingsplan is geregeld. Deze weg dient echter eerst gerealiseerd te worden, alvorens met de planontwikkeling wordt gestart. Gevreesd wordt anders voor grote verkeersoverlast en schade aan de woning ten gevolge van de verkeersbelasting op de bestaande weg.

Beoordeling

De bedenking richt zich tegen het industrieterrein van 35 ha, de bouw van 400 woningen en de hoogbouw tot 5 bouwlagen. Bovendien wordt gevreesd voor verkeersoverlast en schade aan de woning. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft



ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.

Nummer
1294440

3.14 Bedenkingen van R.J.M. van Dalen, Victoriedijk 25, 5551 TK te Valkenswaard.

Samenvatting

- a. Het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" wordt begrensd door de geprojecteerde Lage Heideweg. Voor deze ontsluitingsweg loopt nog een MER-procedure. Het tracé van de weg is nog niet bekend. Het onderhavige bestemmingsplan had nog niet vastgesteld mogen worden.
- b. Binnen de gemeente voldoende mogelijkheden voor bedrijven. Nieuw industrieterrein is niet noodzakelijk en ook onvoldoende onderzocht.
- c. Binnen de gemeente voldoende inbreidingslocaties voor woningbouw. Uitbreiding niet nodig.
- d. De fasering in het plan is onduidelijk.
- e. Binnen het plangebied zijn er 2 waterlopen aanwezig. De Dommel en de Keersop. Er is onvoldoende rekening gehouden met deze natuurwaarden. Er zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plan onvoldoende alternatieven bekeken, zodat aantasting van het buitengebied niet gerechtvaardigd is.

Beoordeling

Ad. a:

De ontwerpbestemmingsplan "Lage Heideweg" en onderhavig bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" hebben inderdaad een ruimtelijke en planologische relatie met elkaar. In de planvoorbereiding zijn beide plannen in samenhang ontwikkeld. Echter de Lage Heideweg moet gezien worden als een autonome ontwikkeling. Ingevolge het streekplan 2002 is ter plaatse reeds een provinciale/stadsgewestelijke gebiedsontsluitingsweg voorzien en ook het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant is ter plaatse een te ontwikkelen regionale wegverbinding voorzien. De Lage Heideweg heeft in grondslag in provinciale plannen onafhankelijk van de ontwikkeling van het plangebied Valkenswaard-Zuid. Voorts kan het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" autonoom functioneren. Zowel in het noorden als ten zuiden is ontsluitingspunt van het plangebied aanwezig. In onze overwegingen in paragraaf 2.3 sub a, wordt op de ontsluiting van het



bedrijventerrein ingegaan. Een idealere situatie zal ontstaan als de Lage Heideweg wordt gerealiseerd. Een ontsluiting via deze weg heeft zowel van gemeentewege van provinciewege de voorkeur. Dat zal ook de inzet blijven van toekomstig beleid. Op grond van het bovenstaande zien wij echter geen redenen aanwezig om goedkeuring te onthouden aan het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid". Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. b:

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.3 "bedrijventerrein", achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. c:

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.4 "woningbouw", achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. d:

De bedenking richt zich tegen de onduidelijke fasering in het plan. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.

Ad. e:

Wij constateren dat de Keersop buiten het plangebied is gelegen. De GHS-status rond de Keersop blijft door onderhavig plan onaangetast. Wat betreft de voorgestane ontwikkelingen, met name de locaties van de woongebieden en het bedrijventerrein, hebben wij geconstateerd dat er voor dit deel van het plangebied geen aanleiding meer is om de status van struweelvogelgebied op basis van potentiële natuurwaarden toe te kennen. De GHS-status is hier komen te vervallen. Het is juist voor gebieden in de GHS Rond de Dommel blijven de natuurwaarden gehandhaafd. Voor onze overwegingen verwijzen wij naar paragraaf 2.2 "Streekplan". Wij achten deze bedenking ongegrond.



3.15 *Bedenkingen van A.A.M. Marcelles-van de Kan, Fresialaan 10, 5551 AL te Valkenswaard.*

Nummer
1294440

Samenvatting

Tegenover het huis van reclamant is een industrieterrein van 35 hectare voorzien en 400 woningen. Reclamant stelt dat er geen noodzaak voor de aanleg van het industrieterrein. Er zijn voldoende mogelijkheden binnen Valkenswaard. Voorts richten de bedenkingen zich tegen de geplande hoogbouw tot 5 bouwlagen. Het zicht op het natuurgebied verdwijnt. Voorts stelt reclamant dat de ontsluitingsweg in een apart bestemmingsplan is geregeld. Deze weg dient echter eerst gerealiseerd te worden, alvorens met de planontwikkeling wordt gestart. Gevreesd wordt anders voor grote verkeersoverlast en schade aan de woning ten gevolge van de verkeersbelasting op de bestaande weg.

Beoordeling

De bedenking richt zich tegen het industrieterrein van 35 ha, de bouw van 400 woningen en de hoogbouw tot 5 bouwlagen. Bovendien wordt gevreesd voor verkeersoverlast en schade aan de woning. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.

3.16 *Bedenkingen van H.M.J. Claassen, Irislaan 4, 5551 A7 te Valkenswaard.*

Samenvatting

De bedenkingen richten zich tegen het feit dat de Lage Heideweg, als ontsluitingsweg niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Het vrachtverkeer zal scheuren in het huis veroorzaken, waardoor de waarde van zal dalen. Gevreesd wordt anders voor grote verkeersoverlast en schade aan de woning ten gevolge van de verkeersbelasting op de bestaande weg. De luchtkwaliteit zal ook verslechteren. Ook tegen de geplande hoogbouw bestaan grote bezwaren. Tenslotte is het bedrijventerrein niet nodig. Op De Vest en De Schaapsloop is leegstand en binnen de gemeente is nog genoeg ruimte voor nieuwe bedrijven. Het prachtige gebied Valkenswaard-Zuid moet behouden blijven.



Beoordeling

Nummer

1294440

De bedenking richten zich ondermeer tegen het feit dat de Lage Heideweg niet als ontsluitingsweg in het plan is opgenomen en er wordt onder andere gevreesd voor verkeersoverlast en schade aan de woning. Uit de stukken blijkt echter dat reclamant deze bedenking niet als zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2006 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Bovendien constateren wij dat de bedenkingen niet gericht zijn tegen een door de raad bij de vaststelling van het plan aangebrachte wijziging ten opzicht van het ontwerp. Reclamanten hebben geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om tijdig bij de gemeenteraad de betreffende zienswijze in te brengen. Wij laten deze bedenkingen buiten beschouwing.

3.17 Bedenkingen van Stichting Belangenplatform "De Malpie e.o.", F. v.d. Heijden, p/a Westerhovenseweg 2, 5551 AD te Dommelen.

Samenvatting

De bedenkingen richten zich op het volgende.

- a. Binnen de bebouwde kom zijn voldoende mogelijkheden voor woningbouw en industrie. Bestaande industrieterreinen kunnen geherstructureerd worden.
- b. De natuur dient anders ingevuld te worden met het oog op de bestaande waterberging.
- c. Het bestemmingsplan heeft geen ontsluitingsweg.
- d. Er dient een goedgekeurde MER te komen en geen splitsing van MER en SMB.
- e. Het zwaarwegend maatschappelijk belang is niet aangetoond.
- f. Door dit plan verdwijnen:
 - de bestaande natuur en zijn verbindingen en de mogelijkheid van landbouw.
 - De waterberging bij hoog water.
 - De aardkundige waarden, die niet te compenseren zijn.
 - De vluchtmogelijkheden voor de levende natuur bij hoog water.
 - De cultuurhistorie.
 - De laatste ecologische verbinding tussen de Malpie en de Keersop.
 - Verblijf en fouragemogelijkheden van beschermde soorten (bijv. waterspitsmuis, grootoorvleermuis)
 - De goedgekeurde verkeersoplossingen in het gebied.
 - Het waardevolle recreatieve gebied.
 - Bestaande landbouw en de werkgelegenheid.



- g. De uitspraak van de Raad van State in het kader van het reconstructieplan, dient eerst afgewacht te worden en een aantal punten uit de uitspraak nr. 200506839/1 dienen in het plan geregeld te worden.

Nummer
1294440

Beoordeling

Ad. a:

Reclamant stelt dat er in het stedelijk gebied van Valkenswaard voldoende mogelijkheden zijn voor woningbouw.

Tevens is reclamant van mening dat er in het stedelijk gebied voldoende mogelijkheden zijn voor industrie. Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.3 “bedrijventerrein” en paragraaf 2.4 “woningbouw”, achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. b:

Reclamant is van mening dat de natuur anders ingevuld moet worden met het oog op de bestaande waterberging. Onduidelijk is waarom de natuur anders ingevuld zou moeten worden en bovendien heeft reclamant niet aangegeven op welke wijze dit zou moeten gebeuren. Met de bestemming “Natuur - uit te werken” kunnen wij instemmen. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Ad. c:

Om gelijke redenen als vermeld onder 3.14 onder het kopje “beoordeling”, ad. a, achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. d:

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage bestaat er een verplichting om een milieueffectrapport (MER) op te stellen wanneer een bedrijventerrein wordt aangelegd met een minimale omvang van 150 hectare. Voor de aanleg van een bedrijventerrein met een omvang van 75 hectare geldt een m.e.r.-beoordelingsplichtig. In de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgesomde activiteiten geldt dan, dat er alleen een MER behoeft te worden gemaakt indien de bijzondere omstandigheden van het concrete geval daartoe aanleiding geven.

De gemeente heeft geconcludeerd dat de afzonderlijke onderdelen van onderhavig bestemmingsplan niet WER-beoordeling- of MER-plichtig is. Wij delen deze conclusie. Voor de aanleg van de Lage heideweg, die buiten het kader van dit plan valt, heeft de gemeente gekozen voor een MER/SMB. De resultaten van de uitgevoerde milieuonderzoeken zijn voor de planontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan gebruikt. Hier kunnen wij mee instemmen. Wij achten deze bedenking derhalve ongegrond.



Ad. e:

Onder verwijzing naar paragraaf 2.1, achten wij deze bedenking ongegrond.

Nummer

1294440

Ad. f:

In deze bedenking wordt een aantal aspecten genoemd die door onderhavig plan zullen verdwijnen. Wij hebben geconstateerd zoals overwogen in paragraaf 2.2 dat de GHS op een juiste wijze in het plan is opgenomen. De gronden waar de woningen en bedrijven gerealiseerd zullen worden zijn geen GHS waarden aanwezig. Reclamant heeft niet duidelijk gemaakt waarom volgens hem de door het genoemde aspecten zullen verdwijnen in het plan. Ons inziens worden in de bestemmingsplanvoorschriften bestemming ter plaatse niet zou voldoen. Wij stellen vast dat in planvoorschriften in de doeleindenomschrijving (artikel 3; Groene hoofdstructuur, natuurgebied) is bepaald dat de betreffende gronden ook bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden. Dit is een ruim begrip waaronder ook waterberging kan worden begrepen. In het streekplan ligt er geen ecologische verbinding.

Ad. g:

Reclamant heeft deze bedenking op geen enkele wijze onderbouwd of gemotiveerd. Ons is de bedoeling van reclamant niet duidelijk of waarom hij in zijn belangen is geschaad. Derhalve achten wij deze bedenking ongegrond.

3.18 Bedenkingen van Inwoners van Dommelen-Zuid, F. v.d. Heijden, p/a Westerhovenseweg 2, 5551 AD te Dommelen.

Samenvatting

De bedenkingen zijn gelijklopend aan de bedenkingen van reclamant onder punt 3.17.

Beoordeling

Om gelijke redenen als vermeld onder 3.17 onder het kopje "beoordeling", achten wij deze bedenking ongegrond.

3.19 Bedenkingen van J.C.J. Willems en F.E.M. Willems-Hendricks, Luikerweg 134 te Valkenswaard, ten deze vertegenwoordigd door M.A.M. Jonkers van Jonkers Advies, Welsehei 4, 5508 WR te Veldhoven.

Samenvatting

Reclamanten exploiteren op 2 locaties een agrarisch bedrijf in het plangebied; aan de Luikerweg 134 en aan de Verbergseweg 29. Van de 19 ha



grond die zij in eigendom hebben, ligt ongeveer 11,5 ha in het plangebied. De pachtgronden groot 15 ha liggen allen in het plangebied. De beschikbare gronden worden voornamelijk gebruikt als weiland voor het melkvee. Het voortbestaan van het melkveebedrijf komt ernstig in gevaar door het onderhavige bestemmingsplan. Reclamant beschikt over een bouwvergunning die in januari 2006 is verleend, voor de bouw van een melkveestal. Tevens is er een bouwvergunning aangevraagd voor de 2^{de} fase en een revisievergunning in het kader van de Wet Milieubeheer.

Nummer
1294440

- a. Luikerweg 134. Bij de vaststelling van het plan is het bouwblok verkleind. Twee nog te realiseren bouwwerken, waarvoor onherroepelijk bouwvergunning is verleend, komen buiten het bouwblok te liggen. Het is in strijd met constante jurisprudentie om bouwwerken onder het overgangsrecht te brengen die niet binnen de planperiode geamoveerd worden. De huislocatie krijgt in het bestemmingplan de bestemming "Gemengd - uit te werken 3", waarbinnen slecht horeca is toegestaan. Agrarische bedrijvigheid is niet meer mogelijk.
- b. Venbergseweg 29. Ter plaatse staat een woning en stallen. Het bestemmingsplan is onduidelijk over de vraag of de bedrijfswoning gehandhaafd kan blijven. Hier is sprake van rechtsonzekerheid.
- c. Een groot deel van de gronden van reclamant krijgen de bestemming "Natuur - uit te werken". Onduidelijk is of het huidige gebruik van de gronden bestendig kan worden.
- d. Onvoldoende is aangetoond of MER/SMB plicht niet geldt.
- e. Het is nagelaten inzicht te geven in de effecten voor de luchtkwaliteit voor toekomstige bronnen in de uit te werken bestemmingen. Dit is in strijd met het Besluit Luchtkwaliteit.

Beoordeling

Ad. a:

Op grond van onze overwegingen in paragraaf 2.7, waar wij hier na verwijzen, komt de bestemming "Gemengd - uit te werken 3" niet voor onze goedkeuring in aanmerking. Wij achten de bedenking van reclamant, in het licht van deze algemene beoordeling, gegrond.

Ad. b:

Onder verwijzing naar onze overwegingen in paragraaf 2.9, achten wij deze bedenking gegrond.

Ad. c:

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Natuur - uit te werken" is onder e. bepaald, dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor extensief agrarisch medegebruik. Voor gronden gelegen buiten de GHS-natuur, zoals wij hebben overwogen in paragraaf 2.2 onder b, kunnen de gronden in de bestemming "natuur - uit te werken" gebruikt



worden ten behoeve van extensief agrarisch medegebruik. Wij achten deze bedenking ongegrond.

Nummer
1294440

Ad. d:

Onder verwijzing naar 3.13, onder "beoordeling" sub d, achten wij deze bedenking ongegrond.

Ad. e:

Met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit zijn wij van mening dat uit onderzoeken blijkt, dat er geen sprake zal zijn van overschrijdingen van normen uit het Besluit luchtkwaliteit. Uit de berekeningen blijkt dat de luchtkwaliteit in de toekomst (de berekende jaren) zodanig ver bunnen de normen ligt, dat er voor de uitwerking geen problemen te verwachten zijn. Wij achten deze bedenking ongegrond.

3.20 Bedenkingen van Brabantse Milieufederatie, J. van Rijen, Postbus 591, 5000 AN te Tilburg.

Samenvatting

De bedenkingen richten zich op het volgende.

- a. De noodzaak van het bedrijventerrein is in de ruimtelijke onderbouwing gebaseerd op RBSV2000, terwijl intussen duidelijk is geworden dat de ramingen op middellange termijn structureel lager uitvallen. Regionale coördinatie op het gebied van fasering en planontwikkeling ontbreekt, waardoor een overproductie van bedrijventerreinen ontstaat.
- b. Het bedrijventerrein komt te liggen in de GHS. Het zwaarwegend maatschappelijk belang en het alternatievenonderzoek is onvoldoende onderbouwd.
- c. Bij de inrichting van het bedrijventerrein is onvoldoende voorzien in landschappelijke en ecologische dwarsverbindingen tussen het Dommeldal en de meer westelijk gelegen boscomplexen.
- d. Gezien de versnipperde eigendomssituatie op met name de oostelijke oever, wordt getwijfeld aan de uitvoerbaarheid.
- e. Het doorsnijden van het gebied met wandel- en fietspaden belemmerd het optimaal ecologisch functioneren van het natuurgebied. De recreatieve druk moet lager.

Beoordeling

Uit de stukken blijkt dat reclamant zich met zijn bedenkingen eerst na de termijn van terinzagelegging van het plan tot ons college heeft gewend, te weten bij brief die is gedateerd op 14 juni 2007, die per fax aan ons is verzonden op 14 juni 2007. Deze brief is ook per post verzonden, blijkens het poststempel op 14 juni 2007, en door ons ontvangen op 15 juni 2007.



Reclamant heeft geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht, op grond waarvan moet worden aangenomen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig bij ons zijn bedenkingen in te brengen. Wij laten deze bedenking buiten beschouwing.

Nummer
1294440

4. *Beslissing*

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

4.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid", vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenswaard op donderdag 26 april 2007, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:

- A. ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte;
- Het zuidelijk deel van de bestemming "bedrijventerrein - uit te werken";
 - de aanduiding "zoekgebied hotel/congrescentrum";
 - een perceel aan de Narcislaan met de bestemming "woongebied - uit te werken 2" met de "voorlopige bestemming bloemencorso wagenopbouwlocatie";
 - de aanduiding "bedrijfswoning" binnen de bestemmingen "bedrijventerrein - uit te werken" en "natuur - uit te werken";
 - de bestemming "Gemengd - uit te werken 3";
 - gronden aan De Broek;
- B. ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:
- artikel 11.6;
 - artikel 12.1, sub a, aan de woorden "2 en";
 - artikel 12.5, sub h;
 - artikel 12.6.2;
 - artikel 12.6.3;
 - artikel 14.2 sub d, aan het cijfer "15";
 - artikel 15.2, aan het cijfer "14";
 - artikel 15.3 sub b, aan het cijfer "16";
 - artikel 16.5 sub k, aan het cijfer "17";



Verbeterde pagina

C. voor zover gelegen in het rood gearceerde gebied op de plankaart, ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen:

Nummer
1294440

- artikel 16.1 sub e (extensief agrarisch medegebruik);
- artikel 16.1 sub f aan de woorden "en een uitkijktoren";
- artikel 16.1 sub p (voorzieningen van algemeen nut);

4.2 de bedenkingen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en (gedeeltelijk) buiten beschouwing en buiten behandeling te laten;

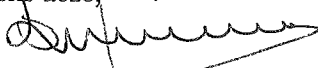
4.3 te bepalen dat besluiten tot uitwerking en/of tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voor zover tegen die uitwerking en/of wijziging niet van bedenkingen is gebleken.

5. *Bekendmaken en mededeling aan:*

- de raad van de gemeente Valkenswaard;
- degenen die bij ons bedenkingen hebben ingediend,
- de Provinciale Planologische Commissie;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 11 december 2007,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant genomen besluit,
namens deze,



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost