

6

Raad van State	
Afd. BRR	
ONTVANGEN 31 OKT. 2008	
Ingekomen:	
Behandeld DD.	200800772
Paraaf:	den Mulder AB



StAB

GERECHTELIJKE
OMGEVINGSDESKUNDIGEN

De Voorzitter van de Afdeling
bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Bezuidenhoutseweg 62
2594 AW Den Haag

Postbus 95928
2509 CX Den Haag

T 070 3150150
F 070 3150195

info@stab.nl
www.stab.nl

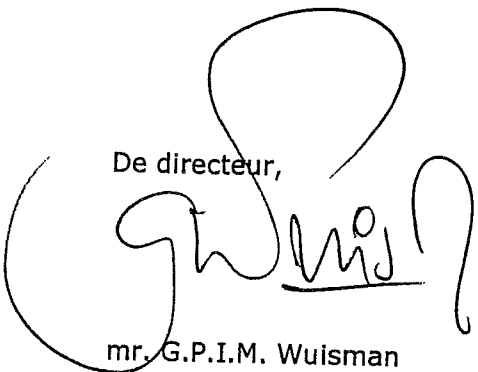
Postbank 5008021
KvK Den Haag 41159871

Uw kenmerk	Uw brief	Kenmerk	Datum
200800772	30 juni 2008	StAB/38110/H	31 oktober 2008

Onderwerp:
Bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid" te Valkenswaard.

In antwoord op uw brief van 30 juni 2008 ontvangt u hierbij het gevraagde verslag.

De directeur,


mr. G.P.I.M. Wuisman



StAB

GERECHTELIJKE
OMGEVINGSDESKUNDIGEN

**Verslag ex artikel 8:47
Algemene wet bestuursrecht**

Opdrachtgever
**De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad
van State**

Kenmerk opdrachtgever
200800772

Datum opdracht
30 juni 2008

Onderwerp
**Bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid",
gemeente Valkenswaard**

Kenmerk StAB
StAB/38110/H

Datum
31 oktober 2008

Opstellers
ir. P.J. de Weijer, drs. ing. B. ter Keurs

Toetsers
ir. R. Schuur

Inhoud

	Inhoud	1
	Samenvatting	3
1	Inleiding	5
1.1	Bestreden besluit	5
1.2	Appellanten	5
1.3	Onderzoeksvraag	5
1.4	Werkwijze	5
2	De kwestie	6
2.1	Het plan	6
2.2	De beslissing van gedeputeerde staten	6
2.3	Opzet verslag	8
3	De inwoners van Dommelen-Zuid (1F) en Belangenplatform "de Malpie" e.o. (1G)	9
3.1	Inleiding	9
3.2	De bezwaren	9
3.2.1	Noodzaak woningbouw- en bedrijvenlocatie	9
3.2.2	Verlies van waarden	10
3.2.3	Verdwijnen ecologische verbindingen en vluchtplaatsen	10
3.2.4	Landgoedontwikkeling	10
3.2.5	Verkeersoplossingen	10
3.2.6	Milieu-effectrapportage	11
3.2.7	Relatie met Reconstructieplan	11
3.2.8	Overige beroepsonderdelen	11
3.3	Reacties gemeenteraad en gedeputeerde staten	12
3.4	Bevindingen	12
3.4.1	Noodzaak woningbouw en bedrijvenlocatie	12
3.4.2	Verlies van waarden	13
3.4.3	Ecologische verbindingzones en vluchtplaatsen	16
3.4.4	Landgoedontwikkeling	18
3.4.5	Verkeersoplossingen	19
3.4.6	Milieu-effectrapportage	19
3.4.7	Relatie met Reconstructieplan	20
3.4.8	Overige beroepsonderdelen	21
4	Willems en Willems-Hendricks (1A)	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Het geschil	22
4.3	Bevindingen	23
4.3.1	Beperkingen gebruiksmogelijkheden	23
4.3.2	Ontsluiting	24
4.3.3	MER/SMB	25
4.3.4	Luchtkwaliteit	25
5	Appellant Van de Gevel (1C)	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Het geschil	27
5.3	Bevindingen	28
6	Appellant Theunissen (1D)	30

6.1	Inleiding	30
6.2	Het geschil	30
6.3	Bevindingen	30
6.3.1	Bouwblok	30
6.3.2	Ontsluiting	31
6.3.3	Zoeklocatie rotonde	32
7	Dikker Transport B.V. en Dikker (1E)	34
7.1	Inleiding	34
7.2	Het geschil	34
7.3	Bevindingen	34
	Bijlagen	37

Samenvatting

Appellanten Willems en Willems-Hendricks (1A) voeren een agrarisch bedrijf in het plangebied. Grote delen van hun agrarische gronden hebben in het plan de bestemming "Natuur – uit te werken" gekregen. Het plan leidt tot beperkingen van de bedrijfsvoering doordat op sommige gronden van appellanten na de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten geen agrarisch medegebruik meer mogelijk is of omdat ter plaatse andere functies gerealiseerd kunnen worden. Appellanten merken terecht op dat de Venbergseweg, gezien de breedte en inrichting van deze weg, niet kan worden beschouwd als geschikte zuidelijke ontsluiting voor het bedrijventerrein in het plangebied. Anders dan appellanten menen was het niet noodzakelijk een planMER (SMB) of een projectMER op te stellen. Appellanten stellen terecht dat het onderzoek naar de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit niet volledig is. Op basis van het onderzoek kunnen overschrijdingen van de grenswaarden van het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden uitgesloten.

Appellant Van de Gevel (1C) bezit in het plangebied een twee hectare groot agrarisch perceel, dat in het plan de bestemming "Natuur – uit te werken" heeft gekregen. Hij heeft een bouwvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning en een bedrijfsloods, maar heeft in het plan – anders dan hij wil – geen agrarisch bouwblok gekregen. Gedeputeerde staten zijn in zoverre aan appellants wensen tegemoet gekomen dat zij de gemeenteraad hebben opgedragen met appellants rechten op grond van de bouwvergunning rekening te houden. In het streekplan heeft het perceel van appellant de kwalificatie "GHS-landbouw", die in principe geen nieuwe agrarische bouwblokken toestaat. Tijdens het onderzoek voor het bestemmingsplan is gebleken dat de kwalificatie "struweelvogelgebied", die de aanleiding vormt voor de kwalificatie "GHS-landbouw", niet meer actueel is voor een groot deel van het plangebied. Gedeputeerde staten achten de kwalificaties echter nog wel van toepassing op appellants perceel. Appellant heeft tijdens het onderzoek terecht gesteld dat het Reconstructieplan Boven-Dommel niet dwingt tot de bestemming "Natuur – uit te werken". De kwalificatie van zijn perceel als "in te richten waterbergingsgebied" sluit echter in principe nieuwe agrarische bouwblokken uit, maar dit deel van het Reconstructieplan Boven-Dommel is in de uitspraak van de Afdeling over dat plan niet in stand gelaten.

Appellant Theunissen (1D) voert een agrarisch bedrijf. De woning en een deel van de gronden van appellant liggen in het plangebied. Appellants stelling dat zijn bouwblok te klein is, is in zoverre juist dat de aan hem vergunde bebouwing zich buiten de contouren van het bouwblok bevindt. De overschrijding van het bouwblok is echter zodanig beperkt dat de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid de vergunde bebouwing toch mogelijk maakt. De geprojecteerde rotonde nabij appellants woning dient gerealiseerd te worden met een uitwerkingsplan. Ten behoeve van het bestemmingsplan is verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een uitwerkingsplan zal nader onderzoek moeten worden verricht. Eventuele lichthinder kan naar alle waarschijnlijkheid worden beperkt met behulp van inrichtingsmaatregelen, maar kan nu niet worden uitgesloten.

Appellanten Dikker Transport BV en de heer A.A.L. Dikker (1E) exploiteren een transportbedrijf (en tot voor kort een handel in zand en grint) aan de Van Linschotenstraat, juist buiten het plangebied. Binnen het plangebied gebruiken ze een perceel van ongeveer 6.500 m² voor de stalling vrachtauto's. Het voorgaande bestemmingsplan maakte dat gebruik niet mogelijk, en ook het onderhavige plan geeft – anders dat Dikker wenst – niet de mogelijkheid om het perceel bedrijfsmatig te gebruiken, want het heeft een uit te werken natuurbestemming gekregen. In het verslag zijn de bedrijfsgegevens en de oude en nieuwe planologische situaties, alsmede het provinciale beleid weergegeven.

Appellanten de "Inwoners van Dommelen-Zuid" en Stichting Belangenplatform "de Malpie e.o." (1F en 1G), die gelijklopende beroepen hebben, voeren aan dat de uitvoering van het plan niet nodig is. De behoefte aan woningen en bedrijven is echter gemotiveerd en de aanwezigheid van alternatieven is op zich geen reden het onderhavige plan overbodig te vinden. Anders dan appellanten menen is het verlies van natuur- en cultuurhistorische waarden in en buiten het plangebied voldoende onderzocht. Wellicht zullen enige ecologische verbindingsmogelijkheden worden aangetast en zullen de vluchtmogelijkheden voor dieren bij hoogwater ten westen van de Dommel wat afnemen, maar van ernstige gevolgen daarvan is geen sprake. In dat verband is ook van belang dat de bebouwingsmogelijkheden binnen de landgoedzone zeer gering zijn. Het door appellanten gewenste alternatief voor de Lage Heideweg door het plangebied lijkt problematischer dan de Lage Heideweg. Anders dan appellanten menen was het opstellen van een planMER of projectMER niet noodzakelijk voor het plan. Ook het Reconstructieplan Boven-Dommel staat niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

1 Inleiding

1.1 Bestreden besluit

Het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant van 11 december 2007 tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan "Valkenswaard-Zuid", dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenswaard op 26 april 2007.

1.2 Appellanten

- 1A De heer J.C.J. Willems en mevrouw F.E.M. Willems-Hendricks, vertegenwoordigd door M.A.M. Jonkers te Veldhoven;
- 1C De heer F.A.T.M. van de Gevel te Waalre, vertegenwoordigd door mr. T.I.P. Jeltema te Veldhoven;
- 1D De heer M.T. Theunissen, vertegenwoordigd door mr. T.I.P. Jeltema te Veldhoven;
- 1E Dikker Transport B.V. en de heer A.A.L. Dikker, vertegenwoordigd door mr. H.A. Meindersma te Hoogvliet;
- 1F De heer F. v.d. Heijden en zes anderen te Dommelen, zich noemende de "Inwoners van Dommelen-Zuid";
- 1G De Stichting Belangenplatform "de Malpie" e.o. te Dommelen, Voor zover niet anders vermeld te Valkenswaard.

1.3 Onderzoeksvraag

De voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de StAB verzocht een onderzoek te verrichten als bedoeld in artikel 8:47 van de Algemene wet bestuursrecht. Door de Afdeling is de volgende vraag ter beantwoording voorgelegd: "Beschrijf de feitelijke situatie en de gevolgen van het plan dan wel het bestreden besluit, voor zover nodig voor de behandeling van de beroepen."

1.4 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd door B. ter Keurs en P.J. de Weijer. Op 20 en 28 augustus 2008 is het plangebied bezocht. Bij de bezoeken werd gesproken met C. Sandkuijl en B. Vorster (gemeente Valkenswaard), J.C.J. Willems (1A), F.A.T.M. van de Gevel (1C), M.T. Theunissen (1D), mr. T.I.P. Jeltema (vertegenwoordiger 1C en 1D), A.A.L. Dikker (1E), F.G.J. van der Heijden en G.J. van der Heijden (1F en 1G). Met mevrouw P.J.M. Aertsen (provincie Noord-Brabant) is telefonisch contact geweest.

B. ter Keurs heeft de geschillen besproken van J.C.J. Willems en F.E.M. Willems-Hendricks (1A), alsmede M.T. Theunissen (1D). P.J. de Weijer heeft de overige beroepen besproken.

2 De kwestie

2.1 Het plan

Met het plan wordt beoogd de ontwikkeling mogelijk te maken van:

- een woongebied met 370 tot 450 woningen;
- een bedrijventerrein met een bruto oppervlak van 35 hectare (netto 24 – 25 ha uitgeefbaar);
- een natuurgebied met landgoederenzone en overgangszones, inclusief een waterberging.

Voor de bedoelingen van het plan verwijs ik naar de toelichting (stuk 3C, blz. 5-6).

De thans mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn ook aan de orde geweest in de Structuurvisie plus en het Structuurplan Valkenswaard-Zuid van de gemeente Valkenswaard, en in het Regionaal Structuurplan, annex Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. In het verslag wordt daarop teruggekomen.

Het onderhavige plan heeft enige samenhang met verkeersplannen in het zuiden van Valkenswaard, waarbij onder meer een nieuwe verbindingsweg wordt aangelegd tussen de Luikerweg (onderdeel van de N69 Eindhoven-Belgische grens) en de Westerhovenseweg (onderdeel en/of verlengde van de N397 tussen Dommelen en de A67 bij Eersel). Hiermee zouden problemen op de N69 in het centrum van Valkenswaard moeten worden opgelost. In het dossier wordt in dit kader gesproken van de "Lage Heideweg", waarvan het tracé juist ten westen van het onderhavige plangebied zou lopen. Ik verwijs verder naar de toelichting (stuk 3C, blz. 54-55).

De plankaart is in het dossier anders dan gebruikelijk aangeduid met stuk 1B2.

2.2 De beslissing van gedeputeerde staten

Gedeputeerde staten hebben goedkeuring onthouden aan enkele delen van de voorschriften van de bestemming "Natuur – uit te werken", voor zover het gaat om een gebied direct aan weerszijden van de Dommel dat in het provinciaal beleid is aangemerkt als "GHS-natuur" (stuk 2, blz. 5-6, onder b.). Dit gebied is op de plankaart met een rode omlijning en arcering aangegeven (stuk 1B2). Zij constateren dat binnen de bestemming "Natuur – uit te werken" allerlei vormen van bestaand gebruik kunnen plaatsvinden. Sommige daarvan achten gedeputeerde staten onverenigbaar met de kwalificering van een deel van het aldus bestemde gebied als GHS-natuur. Het gaat om de volgende onderdelen van de doeleindenomschrijving van de bestemming (art. 16, lid van de voorschriften, stuk 3B, blz. 72):

"e. extensief agrarisch medegebruik, waaronder mede begrepen volkstuinen en dahliavelden";

"f. extensief dagrecreatief medegebruik", voor zover het gaat om de uitkijktoren dan wel het uitkijkplatform;

"p. voorzieningen van algemeen nut, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen".

Voor zover het gaat om het extensieve agrarische medegebruik is van de zijde van gedeputeerde staten tijdens het onderzoek aangegeven dat niet het extensief agrarisch medegebruik op zich aanleiding was voor de onthouding van goedkeuring, maar vooral de in de voorschriften daaronder geschaarde zaken als volkstuinen en dahliakwekerijen. Gedeputeerde staten gaan hierop verder in in hun verweerschrift van 23 mei 2008 (stuk 4, blz. 2, bovenaan).

Gedeputeerde staten onthielden verder goedkeuring aan de bestemming voor een deel van het voor "Bedrijventerrein – uit te werken" bestemde gebied, zoals met blauw aangegeven op de plankaart (stuk 1B2). Zij constateren dat van een benodigde omvang van 35 hectare bruto bedrijventerrein niet is gebleken (stuk 2, blz. 7-9). De onthouding van goedkeuring betreft ongeveer de helft van het voor bedrijven bestemde gebied.

De ontsluiting van het bedrijventerrein naar de Luikerweg zal in hoofdzaak lopen via de Victoriedijk en een nieuw aan te leggen weg langs de westelijke begrenzing van de bedrijvenbestemming, juist binnen de bestemmingsgrenzen (zie de aanduiding "hoofdontsluiting" op de plankaart, stuk 1B2). De ontsluitingswegen hebben derhalve de bestemming "Bedrijventerrein – uit te werken". Door de onthouding van goedkeuring aan het zuidelijke stuk van de bedrijvenbestemming is het derhalve ook niet mogelijk de nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen. Gedeputeerde staten wijzen er in hun besluit op dat de reeds bestaande Venbergseweg een verkeersfunctie heeft, daarmee kennelijk erop doelend dat de Venbergseweg (vooralsnog) als ontsluitingsweg dienst kan doen (stuk 2, blz. 9). In hun verweerschrift delen gedeputeerde staten mee dat de gemeente het plan naar aanleiding van de onthouding van goedkeuring binnen een jaar zal moeten herzien. De gemeente heeft volgens gedeputeerde staten verklaard dat tot die tijd nog niet met de uitvoering van de wél goedgekeurde delen van het plan zal worden begonnen, zodat een nieuwe zuidelijke ontsluiting op tijd gereed kan zijn (stuk 4, blz. 1). Hierop wordt teruggekomen in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5 van dit verslag.

Verder onthielden gedeputeerde staten nog goedkeuring aan onderdelen van de bedrijvenbestemming, die voor de behandeling van de beroepen niet van belang zijn (stuk 2, blz. 9-11, punten b. tot en met d.).

Gedeputeerde staten onthielden goedkeuring aan de bestemming "Natuur – uit te werken" voor twee delen van het perceel van appellant Van de Gevel (1C). Hierop wordt teruggekomen in hoofdstuk 4.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat gedeputeerde staten goedkeuring onthielden aan de bestemming "Gemengd – uit te werken" met de nadere aanduiding "3" voor het huisperceel van appellanten Willems en Willems-Hendricks aan de Luikerweg 134 op de noordelijke hoek met de Venbergseweg (zie de plankaart, stuk 1B2, alsmede stuk 2, blz. 13). Verwezen wordt verder naar de bespreking van dat beroep in hoofdstuk 4 van dit verslag.

Volledigheidshalve vermeld ik dat gedeputeerde staten in een brief gedateerd 18 december 2007 een aantal verbeteringen in de tekst van hun besluit van 11 december 2007 aanbrachten.

2.3 Opzet verslag

De bespreking van de beroepen begint met de beroepen van de inwoners van Dommelen-Zuid en het Belangenplatform de Malpie e.o., die gelijklopend zijn, omdat daarin een aantal zaken aan de orde komen die ook van belang zijn voor de bespreking van de andere beroepen. Vervolgens komen achtereenvolgens de overige beroepen aan de orde.

3 De inwoners van Dommelen-Zuid (1F) en Belangenplatform "de Malpie" e.o. (1G)

3.1 Inleiding

Appellanten "de inwoners van Dommelen-Zuid" (1F) zijn bewoners van een aantal adressen in de omgeving van het plangebied. De opstellers van het beroepschrift, de gebroeders Van der Heijden, wonen aan de Westerhovenseweg 2, naast de Dommelsch brouwerij, op ongeveer 175 meter van het plangebied. De gebroeders Van der Heijden hebben ook gronden in het plangebied, maar het bezit van die gronden is voor hen niet in eerste instantie de aanleiding voor het beroep. De overige ondertekenaars van het beroepschrift (stuk 1F) wonen in of aan de rand van het plangebied. Stichting Belangenplatform "de Malpie" e.o. (1G) komt op voor de belangen van het natuurgebied met dezelfde naam op enige afstand ten zuiden van het plangebied (zie de overzichtskaarten in stuk StAB-F1); ook dit gelijkkluidende beroepschrift is opgesteld door de gebroeders Van der Heijden. In de volgende subparagrafen zijn de verschillende beroepsonderdelen, inclusief de bijbehorende zienswijzen en bedenkingen, op een rij gezet.

De beroepen van appellanten bevatten een groot aantal bijlagen (zie de stapel in het dossier getiteld "bijlagen 1F en 1G"). De bijlagen bevatten deels stukken die al in het dossier aanwezig zijn, deels stukken die vooral op andere procedures betrekking hebben, alsmede een aantal informatieve stukken. Van belang kunnen zijn het ambtsbericht van de gemeente Valkenswaard over de bedenkingen bij gedeputeerde staten (gele sticker A), een advies van de Provinciale Planologische Commissie over het voorontwerp-plan (gele sticker B), de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 16 mei 2007 over het Reconstructieplan Boven-Dommel (gele sticker C) en illustratieve foto's van de huidige waterbergende functie van een deel van het plangebied (gele sticker D).

Per brief gedateerd 1 september 2008 hebben appellanten nog extra stukken gestuurd (zie stuk 8A). Deze stukken hebben echter geen directe betrekking op de onderhavige procedure.

3.2 De bezwaren

3.2.1 Noodzaak woningbouw- en bedrijvenlocatie

In hun zienswijze voeren appellanten aan dat het ontoelaatbaar is dat een bedrijventerrein wordt gepland in een reeds eeuwen bestaand waterbergingsgebied (stuk 3 in map 3H, punt 6). In hun bedenkingen wijzen appellanten er in dit verband op dat er alternatieve mogelijkheden zijn voor het geprojecteerde bedrijventerrein en voor de woningbouwlocatie (stuk 7 in map 3I, punt 2, punt 4 en punt 8, onder a en b). Ze concretiseren hun bedenkingen tegen de bedrijven en de woningbouw door te stellen dat een groot aantal waarden verdwijnen (stuk 7 in map 3I, punt 7) en dat het zwaarwegende maatschappelijke belang niet is aangetoond (idem, punt 12). Ook in beroep stellen appellanten dat er alternatieven zijn voor de bedrijven- en woningbouwlocatie (stuk 1F, punt 2, onder a, alsmede punten 12 en 13), en dat het zwaarwegende belang van de

benutting van de locaties niet is aangetoond (stuk 1F, punt 2, onder e). In de "aanvullende nota" bij het beroepschrift werken appellanten deze standpunten op verschillende plaatsen nader uit (stuk 1F1) en gaan appellanten nogmaals in op de noodzaak van de woningbouw en het bedrijventerrein, alsmede op de aanwezigheid van alternatieven.

3.2.2 Verlies van waarden

Appellanten herhalen hun stelling dat het bedrijventerrein zal leiden tot verlies van waarden en voegen daaraan toe dat het plan ook leidt tot "gezichtsvervuiling" (stuk 1F, punt 12). In de "aanvullende nota" bij het beroepschrift werken appellanten deze standpunten op verschillende plaatsen nader uit (stuk 1F1). Zij gaan daarbij onder meer in op:

- het schrappen van de aanduiding "struweelvogelgebied", die volgens het streekplan voor een groot deel van het plangebied geldt, en de ligging van de locatie voor woningbouw in een struweelvogelgebied en in een beschermingszone van een natte natuurparel;
- verlies van waarden binnen het plangebied en de gevolgen voor vleermuizen;
- bedreiging van waarden buiten het plangebied, effecten op een nabijgelegen habitatrichtlijngebied, in combinatie met de te verwachten milieuhinder van de toegelaten bedrijven (categorie 5 volgens appellanten);
- de cultuurhistorische waarden in het gebied (zie ook stuk 1F, punt 2 onder f – Cultuurhistorie), onder meer in de buurtschap "de Hei".

3.2.3 Verdwijnen ecologische verbindingen en vluchtplaatsen

In hun zienswijze voeren appellanten in het kader van het verlies van waarden nog afzonderlijk aan dat door het plan de laatste en enige ecologische verbinding tussen het Dommeldal en het Keersopdal zal verdwijnen. Daardoor hebben dieren bij hoogwater in het Dommeldal (van oudsher een hoogwaterbergingsgebied) ook geen vluchtwegen meer naar noodverblijfsgebieden (stuk 3 in map 3H, punt 7). In hun bedenkingen herhalen appellanten deze bezwaren (stuk 7 in map 3I, punten 7d, en 7f). Ook in beroep komen appellanten hierop terug (stuk 1F, punt 2, onder f - Bestaande natuur en onder f - Vluchtmogelijkheden).

3.2.4 Landgoedontwikkeling

In hun zienswijze hebben appellanten aangevoerd dat in het waterbergingsgebied, in de noodverblijfsgebieden en in de ecologische verbindingen agrarische gebruik van de grond mogelijk moet blijven (stuk 3 in map 3H, punt 8). Ook in de bedenkingen voeren appellanten dit aan (stuk 7 in map 3I, punten 5 en 7a). In beroep herhalen appellanten dit door te stellen dat de geprojecteerde landgoedontwikkeling ongewenst is (stuk 1F, punt 2, onder b, en onder f – Waterberging).

3.2.5 Verkeersoplossingen

In hun zienswijze voeren appellanten aan dat de uitvoering van het plan een alternatieve verkeersoplossing (voor de aanleg van de Lage Heideweg) onmogelijk maakt (stuk 3 in map 3H, punt 4). In hun bedenkingen herhalen ze dit door te stellen dat de aanleg van de Lage Heideweg geen goede oplossing is voor de

verkeersproblemen ter plaatse (stuk 7 in map 3I, punt 7, onder h, en punt 8, onder c). In beroep handhaven appellanten hun standpunt (stuk 1F, punt 2, onder c, en punt 9).

In de bedenkingen voegen appellanten hieraan toe dat de bedrijven- en woningbouwlocatie niet goed ontsloten is. Het is niet zeker dat de Lage Heideweg, die deels in die ontsluiting zou moeten voorzien, zal worden aangelegd. Daarvoor loopt een aparte procedure (stuk 7 in map 3I, blz. 2, punt 6).

3.2.6 Milieu-effectrapportage

Appellanten hebben in hun zienswijze in de eerste plaats aangevoerd dat voor het plan een milieu-effectrapportage had moeten worden uitgevoerd (stuk 3 in map 3H, punt 1). Appellanten leggen verband met de milieu-effectrapportage die is uitgevoerd voor het Reconstructieplan Boven-Dommel. In hun bedenkingen stellen appellanten dat er een m.e.r. moet worden uitgevoerd voor het gehele gebied waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen, volgens appellanten ongeveer 200 hectare groot (stuk 7 in map 3I, punt 11). In beroep voegen appellanten hieraan toe dat het plan Valkenswaard-Zuid een duidelijke relatie heeft met het plan voor de aanleg van de Lage Heideweg, waarvoor een m.e.r.-procedure is gestart (stuk 1F, blz. 2). In een "aanvullende nota" bij het beroep wordt voorts een koppeling gelegd met ontwikkelingen nabij het Eurocircuit (stuk 1F1, blz. 3).

3.2.7 Relatie met Reconstructieplan

In hun zienswijze suggereren appellanten dat het Reconstructieplan Boven-Dommel op onjuiste wijze is doorgewerkt in het bestemmingsplan (stuk 3 in map 3H, punt 2). In hun bedenkingen herhalen appellanten iets dergelijks, terwijl ze tevens aangeven dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het reconstructieplan moet worden afgewacht (stuk 7 in map 3I, punten 9 en 10). In beroep herhalen appellanten deze argumenten door inlassing (stuk 1F, punt 3), en refereren zij aan het belang van de ontwikkeling van het plangebied voor recreatie, dat zou volgen uit het Reconstructieplan (stuk 1F, punt 8). Ook menen appellanten dat de provincie ten onrechte niet op de bedenkingen ter zake is ingegaan (stuk 1F, punt 2, onder g).

3.2.8 Overige beroepsonderdelen

In hun zienswijze voeren appellanten aan dat uitvoering van het plan zal leiden tot planschade en schadeclaims (stuk 3 in map 3H, punt 5). In hun bedenkingen (stuk 7 in map 3I, punt 1) en in beroep (stuk 1F, punt 1) herhalen appellanten dit standpunt door inlassing.

In de bedenkingen voegen appellanten ten slotte toe dat hun bezwaren tegen het voorbereidingsbesluit nooit behandeld zijn (stuk 7 in map 3I, punt 3).

In hun zienswijze (stuk 3 in map 3H, punt 3), en later in hun bedenkingen (stuk 7 in stuk 3I, punt 1) en beroepschrift (stuk 1F, punt 1) herhalen appellanten de standpunten uit hun inspraakreactie (zie voor de inhoud daarvan bijlage 1 in het bijlagenboek bij de toelichting, blz. 23 en volgende). Behalve de eerder al aangehaalde punten voeren zij daarin nog afzonderlijke punten aan met betrekking tot de planbegrenzing in relatie tot het voorbereidingsbesluit en de procedure rond de Lage Heideweg.

3.3 Reacties gemeenteraad en gedeputeerde staten

Voor het standpunt van de gemeenteraad verwijs ik naar het raadsbesluit (stuk 3D, blz. 5-6). De raad legde in eerste instantie de verhouding uit tussen het reconstructieplan, het regionale structuurplan annex provinciale uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant en het onderhavige plan. Verder gaat de raad onder meer in op het thema milieu-effectrapportage en de vraag of er rekening is gehouden met de waterbergingsdoelstelling voor het gebied op grond van het reconstructieplan Boven-Dommel. Ten slotte stelt de raad dat er rekening is gehouden met de ecologische verbindingen tussen het Keersopdal, de Malpie en het Dommeldal, alsmede met de vluchtmogelijkheden voor dieren uit het waterbergingsgebied (stuk 3D, blz. 5-6). Voor de standpunten van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad verwijs verder ik naar:

- de reactie in de inspraakprocedure (bijlage 1 bij de toelichting, reacties 17 en 18, blz. 23-24);
- het ambtsbericht van de gemeente Valkenswaard over de bedenkingen bij gedeputeerde staten (bijlagen bij beroepschriften 1F en 1G, gele sticker A);
- de reactie van de raad van Valkenswaard op de beroepen (stuk 7A).

Voor het standpunt van gedeputeerde staten verwijs ik naar hun besluit (stuk 2), alsmede de aanvulling daarop (eveneens genummerd met 2). Gedeputeerde staten gaan uitgebreid in op de relatie van het plan met het regionale structuurplan annex provinciale uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, alsmede op de relatie met het provinciale beleid met betrekking tot de GHS (stuk 2, blz. 4-7). Verder gaan gedeputeerde staten in op de eerder al besproken (zie paragraaf 2.2) behoefte aan bedrijventerrein (stuk 2, blz. 7-8) en de zuidelijke ontsluiting van het bedrijventerrein (stuk 2, blz. 9). Ook wordt ingegaan op de woningbehoefte (stuk 2, blz. 11). De concrete reactie op de bedenkingen van appellanten is kort (blz. 35-37). In hun verweerschrift van 23 mei 2008 gaan gedeputeerde staten nogmaals kort op de beroepen in (stuk 4).

3.4 Bevindingen

3.4.1 Noodzaak woningbouw en bedrijvenlocatie

Appellanten voeren onder meer aan dat de noodzaak van de benutting van de locatie niet is aangetoond, omdat gebleken is dat er voldoende alternatieven zijn. Ik merk hierover in de eerste plaats op dat de aanwezigheid van alternatieve locaties op zich geen reden kan zijn de benutting van de onderhavige locatie onjuist te vinden, zoals al meerdere malen is uitgesproken. Wél moet er een onderzoek naar alternatieven hebben plaatsgevonden, zeker in het onderhavige geval waarin sprake is van bouwen in en nabij de Groene HoofdStructuur (verder GHS).

Voor zover appellanten stellen dat er nog voldoende woningbouwlocaties zijn binnen bestaand stedelijk gebied, zodat het zoeken naar een uitbreidingslocatie niet nodig is, merk ik op dat bij het bepalen van de behoefte al rekening is gehouden met de aanwezigheid van inbreidingslocaties in Valkenswaard en Dommelen. Ik verwijs daarvoor naar de toelichting (stuk 3C, blz 12). Wat betreft de behoefte aan bedrijventerrein verwijs ik eveneens naar de toelichting (stuk 3C,

blz. 13-16), alsmede naar de opmerkingen van gedeputeerde staten over de motivering van de behoefte (stuk 2, blz. 7-9). Mijns inziens hebben appellanten niet aangegeven waarom de regionale planning en regionale monitoring, waarop de behoefte aan bedrijventerrein onder meer gebaseerd is (stuk 3C, blz. 14), niet meer van toepassing zou zijn. De aanwezigheid van een groot bedrijventerrein bij Lommel (België) en van mogelijkheden tot hergebruik en/of herstructurering op bestaande terrein (stuk 1F1, onder punt 17) betekenen mijns inziens nog niet dat er geen behoefte zou zijn aan de ongeveer 16 hectare bedrijventerrein die er na de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten nog resterend in het plan.

In de toelichting is aangegeven dat het uitgangspunt voor het zoeken naar een nieuwe locatie voor wonen en bedrijvigheid was dat er één locatie moet worden gevonden om versnippering tegen te gaan en de eventuele aantasting van de groene ruimte rond Valkenswaard en Dommelen te beperken (stuk 3C, blz. 17, bovenaan). Mijns inziens kan niet worden gesteld dat zo'n uitgangspunt onjuist is. Volgens de toelichting zijn in dat licht vier alternatieven onderzocht in het kader van de totstandkoming van het Regionaal Structuurplan Zuidoost-Brabant en van de Structuurvisie Plus en het Structuurplan Valkenswaard-Zuid. In de tekst die daaromtrent in de toelichting is weergegeven, zie ik geen aanleiding voor de veronderstelling dat de afweging onjuist is geweest (stuk 3C, blz. 7-8 en blz. 17). Ik merk daar wel bij op dat het uitgangspunt dat woningbouw en bedrijvigheid in één plan zou moeten worden gerealiseerd in feite al dwong tot de keuze voor Valkenswaard-Zuid. De alternatieven zijn daarvoor te klein.

Appellanten voeren aan dat het ontoelaatbaar is dat een woningbouwlocatie en een bedrijventerrein worden mogelijk gemaakt in een eeuwenoud waterbergingsgebied. Mijns inziens worden er echter geen bouwmogelijkheden geboden in het gebied dat voor waterberging wordt gebruikt. Ik verwijs daarvoor naar het illustratieve kaartje in bijlage 5 bij de Habitattoets (bijlage 2 bij de toelichting, in het afzonderlijke bijlagenboek bij de plantoelichting).

3.4.2 Verlies van waarden

Struweelvogelgebied en natte natuurparel

Appellanten vinden het ontoelaatbaar dat de kwalificatie "struweelvogelgebied" die met het streekplan Noord-Brabant 2002 op de streekplankaart was aangebracht, in het onderhavige plan ongedaan is gemaakt. Voor een gedetailleerde weergave van de waarden volgens het streekplan verwijs ik naar het kaartje op stuk StAB-F2, een uitdraai uit de digitale bestanden van het streekplan ter zake, dus geen uitsnede van de streekplankaart. De streekplankaart laat voor het gehele plangebied minder nuances zien: het gehele gebied is daarop aangeduid als "GHS-landbouw" en "struweelvogelgebied". Voor een beschrijving van het streekplanbeleid verwijs ik naar de toelichting (stuk 3C, blz. 92 e.v.). Bij het onderzoek voor het plan is uitgerekend dat de kwalificatie "struweelvogelgebied" feitelijk niet van toepassing is in het plangebied. Ik verwijs daarvoor naar het "Compensatieplan Valkenswaard Zuid en Lage Heideweg" (BRO, april 2007, bijlage 5 in het bijlagenboek bij de toelichting, blz. 22-24). Gedeputeerde staten gingen hiermee akkoord (stuk 2, blz. 5), zij het dat zij dat uitsluitend van toepassing

achten op het westelijke deel van het plangebied, waarin de woningbouw- en bedrijvenlocatie gelegen is. Mijns inziens geeft het onderzoek overigens niet zo duidelijk aanleiding voor die nuancering. Hoewel er ook mijns inziens wel vragen te stellen zijn bij dergelijke in feite op de streekplankaart doorgevoerde wijzigingen, is er mijns inziens inhoudelijk niet veel op het verwijderen van de aanduiding "struweelvogelgebied" aan te merken.

Anders dan appellanten menen is er met de waarden in de natuurparel, dat wil zeggen in het gebied direct rond de Dommel (zie het kaartje op stuk StAB-F2), naar mijn mening op een juiste wijze rekening gehouden. De woon- en bedrijvenbebouwing zal op gemiddeld ongeveer 300 meter (kleinste afstand 150 meter) van de Dommel gesitueerd worden (zie de plankaart, stuk 1B2).

Verlies van waarden binnen het plangebied

Appellanten stellen terecht dat als gevolg van de planontwikkeling het leefgebied van flora en fauna wordt veranderd. Een en ander is ten behoeve van het plan uitgebreid onderzocht in een viertal onderzoeken, te weten het onderzoek naar "Beschermd plant- en diersoorten in Valkenswaard-Zuidwest" (Bureau Mertens, augustus 2006), het "Aanvullend veldonderzoek naar het voorkomen van waterspitsmuis en vleermuizen in Valkenswaard-Zuidwest" (Bureau Mertens, september 2006), de "Effectbeschrijving beschermde flora en fauna Valkenswaard-Zuidwest" (BRO, september 2006) en het "Compensatieplan Valkenswaard Zuid en Lage Heideweg" (BRO, april 2007). Ik verwijs naar de map met bijlagen bij de toelichting. In deze onderzoeken is niet alleen het onderhavige plangebied betrokken, maar ook het gebied ten westen ervan waar in de toekomst de Lage Heideweg zal worden aangelegd. Ik zie geen reden om aan de kwaliteit van deze onderzoeken te twijfelen.

Appellanten gaan met name in op de aanwezigheid van twee soorten vleermuizen en op de aanwezigheid van struweelvogels en een aantal andere in landbouwgebieden veel voorkomende vogels.

Ten aanzien van de vleermuizen moet in de eerste plaats worden vastgesteld dat, anders dan in de door appellanten meegestuurde "Aanvullende nota op bezwaar ..." onder het kopje "Vleermuizen" is gesteld, de vleermuizen wél in de rapporten over natuurwaarden zijn behandeld. Aan de door appellanten genoemde "ingekorven vleermuis" en "grijze grootoovleermuis" is met name in het "Aanvullend veldonderzoek ..." en in de "Effectbeschrijving ..." aandacht besteed. Ook aan de vliegrou'te's en fourageermogelijkheden is aandacht besteed (de vleermuizen bivakkeren in de kerk van Dommelen en elders buiten het plangebied), vooral in de "Effectbeschrijving ...". Uit de onderzoeken wordt de conclusie getrokken dat het mogelijk is de vleermuizen te ontzien door middel van een zorgvuldige inrichting ("Effectbeschrijving ...", blz. 24-25). Voor de vleermuizen is dus geen ontheffing van de regeling in de Flora- en faunawet vereist, aldus het "Compensatieplan ..." (blz. 29).

Ten aanzien van de struweelvogels en andere vogels is in het "Compensatieplan ..." aangegeven dat een deel van het struweelvogelgebied is bestemd als "Natuur – uit te werken". Een ander deel van het struweelvogelgebied, althans zoals dat in

het streekplan van 2002 op de kaart is gezet, wordt echter gebruikt voor woningbouw, bedrijventerrein en overige bestemmingen die zijn te beschouwen als stedelijk ruimtebeslag ("Compensatieplan ...", blz. 22). Het gaat in het vastgestelde plan om ongeveer 46 hectare; gedeputeerde staten onthielden goedkeuring aan een deel daarvan ter grootte van ongeveer 14 hectare. In het "Compensatieplan ..." wordt – zoals eerder al vermeld – betoogd dat het gebied dat oorspronkelijk als struweelvogelgebied op de streekplankaart was aangeduid, thans volgens de provinciale berekeningsmethoden niet meer als struweelvogelgebied gekwalificeerd kan worden ("Compensatieplan ...", blz. 22-24). Ten aanzien van een aantal door appellanten genoemde vogelsoorten worden overigens wel op grond van hun aanwezigheid in het plangebied mitigerende en compenserende maatregelen voorgesteld ("Compensatieplan ...", blz. 29 en volgende).

Voor de beschrijving van de effecten van de uitvoering van het plan op de natuurwaarden verwijs ik verder naar de eerdergenoemde onderzoeken. Mijns inziens hebben appellanten niet duidelijk gemaakt dat er onvoldoende aandacht is geweest voor de eventuele aantasting van natuurwaarden in het plangebied.

Appellanten stellen in dit kader verder dat de vluchtmogelijkheden voor in het gebied levende dieren bij hoogwater minder worden. Ik verwijs daarvoor naar een volgende paragraaf.

Bedreiging van waarden buiten het plangebied

Om de effecten van het plan op de omgeving na te gaan is onder meer een "Voortoets Vogel- en habitatrictlijn ontwikkeling Valkenswaard-zuidwest" uitgevoerd (bijlage 2 bij de toelichting). In figuur 5 van die bijlage is aangegeven van welke ontwikkelingen in het plangebied is uitgegaan. In figuur 8 is de globale begrenzing van de relevante vogel- en habitatrictlijngebieden aangegeven. Ter illustratie verwijs ik naar de website van het Ministerie van LNV, waarop de ligging en het karakter van de natuurgebieden (Natura2000, Vogelrichtlijn 2006 en Habitatrictlijn 2003) zijn aangegeven¹, alsmede naar de bijlagen bij bijlage 2 van de toelichting. In de "Voortoets ..." zijn ook de ontwikkelingen op het gebied van het verkeer meegenomen (Lage Heideweg). De conclusie van de voortoets is dat er geen passende beoordeling behoeft te worden uitgevoerd, en dat de effecten van de uitvoering van het bestemmingsplan (en de verkeersplannen) met betrekkelijk eenvoudige middelen kunnen worden beperkt (bijlage 2 bij de toelichting, blz. 21).

Appellanten gaan in hun bijlage "Aanvullende nota ..." nog in op de vermeende mogelijkheid om zogeheten "categorie-5 bedrijven" toe te laten op het terrein en de gevolgen daarvan (stuk 1F1, punt 17). De eventuele gevolgen daarvan voor het Natura2000 gebied langs de N69 zouden niet zijn onderzocht. De voorschriften laten dergelijke bedrijven echter niet toe (art. 12.1 van de voorschriften, stuk 3B, blz. 52), terwijl ook geluidszoneringsplichtige bedrijven niet zijn toegelaten (art. 12.3, lid f, van de voorschriften, stuk 3B, blz. 53). Ik meen dan ook niet verder op dit onderdeel van het beroep te hoeven ingaan. De gevolgen van de

¹ <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>

planontwikkeling voor het Natura2000 gebied zijn – zoals hierboven aangegeven – beschreven in het kader van de "Voortoets ..." (toelichting, stuk 3C, blz. 20, blz. 115-116 en bijlage 2).

Cultuurhistorische waarden

Appellanten stellen dat de cultuurhistorische waarden in het plangebied, met name de buurtschap "De Hei", worden aangetast.

"De Hei" vormde de meest zuidelijke nederzetting van Dommelen aan de grens van de hei die vroeger van belang was in het agrarische eco-systeem. De overgang naar de heide als cultuurhistorisch gegeven is inmiddels overigens reeds verdwenen. Eén van de woonboerderijen daar, Mgr. Smetsstraat 29, is een gemeentelijk monument. Dit pand vormt volgens gemeentelijke stukken één van de dragers van de cultuurhistorische waarde van de buurtschap "De Hei".

De bestaande bebouwing in de buurtschap is als zodanig bestemd en zal niet worden verdicht of anderszins aangetast (zie de plankaart, stuk 1B2, en de plantoelichting, stuk 3C, blz. 56-59). De uit te werken woonbestemming in de directe omgeving van de buurtschap "Woongebied – uit te werken 1" bevat uitwerkingsregels die er mijns inziens niet toe zullen leiden dat er sprake zal zijn van een aantasting van de bestaande bebouwing in de buurtschap (art. 18.4 van de voorschriften, stuk 3B, blz. 81-85). Iets dergelijks geldt voor de uit te werken bestemming "Gemengd – uit te werken 1" ten zuiden van de buurtschap, al kan daar wel een wat zwaardere invulling plaatsvinden in de vorm van bedrijfsgebouwen tot maximaal 10 meter hoog (art. 13.4 van de voorschriften, stuk 3B, blz. 60-63).

Mijns inziens is er al met al geen sprake van een ernstige bedreiging van de cultuurhistorische waarden van de buurtschap "De Hei".

Overige waarden: aardkundige waarden

Een deel van het plangebied heeft volgens de detailkaarten van het streekplan aardkundige waarden (verschijnselen van niet-levende natuur die nog gaaf zijn). Het gaat echter om een gebied direct langs de Dommel dat thans al bij hoogwater overstroomt. Ik zie derhalve – anders dan appellanten – niet in dat het plan door de uitbreiding van de waterberging de veroorzaker is van het eventueel verloren gaan van aardkundige waarden. Ik verwijs in dit kader verder ook naar de aanlegvoorschriften bij de bestemming "Natuur – uit te werken" (in art. 16.5 van de voorschriften, stuk 3B, blz. 74-76).

3.4.3 Ecologische verbindingzones en vluchtplaatsen

Ecologische verbindingzones

Appellanten stellen dat door de uitvoering van het plan ecologische verbindingzones zullen verdwijnen. De raad heeft hier tegenover gesteld dat er op tal van locaties binnen het voor verstedelijking voorziene deel van het plangebied planologisch-juridisch rekening is gehouden met de realisatie en inpassing van groene overgangs- en waterbergingszones. Daar kunnen de ecologische verbindingen tot stand worden gebracht (stuk 3D, blz. 6). Gedeputeerde staten wijzen erop dat in het streekplan niet is aangegeven dat er in het plangebied

ecologische verbindingszones gelegen zijn. Verder bevat de tekst van hun besluit een onjuist geformuleerde zin, waardoor de redenering van gedeputeerde staten niet geheel helder is (stuk 2, blz. 37).

De door de raad bedoelde verbindingen hebben onder meer de bestemming "Gemengde doeleinden – uit te werken", "Verkeer -Vb-", of "Bedrijventerrein – uit te werken". Binnen beide bestemmingen zijn de groene zones nader aangeduid met "Groene overgangszone" (zie de plankaart, stuk 1B2).

In de beschrijving in hoofdlijnen is onder meer betekenis gegeven aan de aanduiding "Groene overgangszone". Hier is aangekondigd dat het de bedoeling is dat de monumentale en waardevolle (laan)beplanting op gronden met onder meer de aanduiding "Groene overgangszone" zal worden beschermd en (waar mogelijk) in stand gehouden. Een en ander zal gebeuren op basis van het kapvergunningensysteem in de APV en op basis van een aanlegvergunningstelsel (art. 3, lid 4, onder f van de voorschriften, stuk 3B, blz. 23). Verder is in de beschrijving in hoofdlijnen aangegeven dat de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk zal worden gehandhaafd en dat met elkaar verbonden groenstructuren zullen worden aangelegd (art. 3, lid 5, onder a van de voorschriften, stuk 3B, blz. 23). Binnen het bedrijventerrein is ruimte gereserveerd voor de "Groene overgangszone" om groenstructuren vanuit het Dommeldal door te trekken in de richting van het tracé van de Lage Heideweg (art. 3, lid 7, onder h van de voorschriften, stuk 3B, blz. 27). Ook wordt aandacht gevraagd voor de betekenis van de Venbergseweg voor vleermuizen (art. 3, lid 4, onder g van de voorschriften, stuk 3B, blz. 23).

De verkeersbestemming is onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen, voor de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen (zelfs twee maal in de voorschriften genoemd, onder 9.1.f en 9.1.i) en voor het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologische waardevolle laanbeplanting, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding "Groene overgangszone".

De uit te werken bedrijvenbestemming is onder meer bedoeld voor de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen (12.1.j). In de uitwerkingsregels is de in de beschrijving in hoofdlijnen aangekondigde aanlegvergunning ter bescherming van de verbindingszones echter niet opgenomen. Het gaat daar uitsluitend om aanlegvergunningen ter bescherming van het gebied dat is aangeduid als "Beschermszone natte natuurplein" of ter bescherming van archeologische waarden. In de uit te werken bedrijvenbestemming wordt verder geen betekenis gegeven aan de aanduiding "Groene overgangszone".

De uit te werken gemengde bestemmingen (GD-U1 en GD-U2) zijn onder meer bedoeld voor de aanleg van ecovoorzieningen om noodzakelijk gewenste ecologische verbindingen aan te brengen (13.1.f en 14.1.l), alsmede voor het aanbrengen en in stand houden van landschappelijk/ecologische waardevolle laanbeplanting, in elk geval ter plaatse van de op de plankaart opgenomen

aanduiding "Groene overgangszone" (13.1.d en 14.1.i). In de uitwerkingsregels is de in de beschrijving in hoofdlijnen aangekondigde aanlegvergunning ter bescherming van de verbindingszones echter niet opgenomen. Het gaat ook hier uitsluitend om aanlegvergunningen ter bescherming van het gebied dat is aangeduid als "Beschermingszone natte natuurparel" of ter bescherming van archeologische waarden.

Mijns inziens bieden de bestemmingen, en de betekenis die in de voorschriften is gegeven aan de aanduiding "Groene overgangszone", niet overal concrete bescherming voor het functioneren van de als "Groene overgangszone" aangeduide gebieden als ecologische verbindingszone. Bovendien moeten de ecologische verbindingszones concurreren met de verkeers- en ontsluitingsfunctie die in de dezelfde zones aanwezig is. Directe ecologische verbindingen tussen het noordelijk deel van het Dommeldal en de Keersop zijn daardoor waarschijnlijk iets minder mogelijk, maar het is de vraag of daarvan een grote bedreiging voor de ecologische relatie tussen het Dommeldal en het stroomgebied van de Keersop uitgaat. Ten zuiden van het geprojecteerde bedrijventerrein, en zeker nu gedeputeerde staten aan een deel van de bedrijvenbestemming goedkeuring hebben onthouden, is er immers geen sprake van grote belemmeringen voor het functioneren van het gebied als ecologische verbinding tussen de Malpie en het Dommeldal enerzijds en het stroomgebied van de Keersop anderzijds. In het vastgestelde plan was daar overigens ook al in een brede groene overgangszone voorzien. Ik verwijs ook naar de overzichtskaartjes in stuk StAB-F1.

Vluchtplaatsen voor dieren bij hoogwater

Appellanten constateren in dit verband ook dat het Dommeldal nu en in de toekomst zal worden gebruikt voor waterberging. Door een deel van de omgeving van het dal te bebouwen verdwijnen er vluchtmogelijkheden die dieren in een hoogwatersituatie kunnen gebruiken.

Mijns inziens verandert ook na de uitvoering van het plan in ieder geval weinig aan de vluchtmogelijkheden ten oosten van de Dommel. Het plan voorziet daar in verdere natuurontwikkeling. Aan de westzijde van de Dommel is aan een deel van het plangebied, dat als vluchtmogelijkheid in aanmerking komt, de bestemming "Natuur – uit te werken" met de aanduiding "Landgoed" gegeven. Andere delen van het plangebied die aan de westzijde van de Dommel als vluchtmogelijkheid in aanmerking komen, hebben bestemmingen die bebouwing met woningen en bedrijven mogelijk maakt. Het is mijns inziens duidelijk dat de vluchtmogelijkheden voor dieren aan de westzijde van de Dommel bij hoogwater en inundatie in het waterbergingsgebied kunnen afnemen, maar naar mijn mening is die afname niet zodanig dat er van een ernstige bedreiging voor de dieren kan worden gesproken. De bebouwingsmogelijkheden binnen het gebied met de bestemming "Natuur – uit te werken" en de aanduiding "Landgoed" zijn daarvoor te gering. Ik verwijs voor hetgeen wordt mogelijk gemaakt naar de volgende paragraaf.

3.4.4 Landgoedontwikkeling

Het plan maakt de ontwikkeling van een landgoedzone ten westen van de Dommel langs het nieuwe woongebied en bedrijvengebied mogelijk. Het gebied heeft de bestemming "Natuur – uit te werken" met de aanduiding "Landgoed" gekregen (zie de plankaart, stuk 1B2). Binnen dit gebied is een bestaande boerderij

aangekocht; de bestaande bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Daarvoor in de plaats kan enige nieuwe bebouwing worden opgericht in een landgoed van ten minste 10 hectare en is het de bedoeling ten minste 5 hectare nieuwe natuur aan te leggen. In de bestemming "Natuur - uit te werken" is verder geregeld dat bestaande agrarische bedrijfswoningen hetzij kunnen blijven bestaan, hetzij kunnen worden vervangen of uitgebreid tot maximaal drie wooneenheden, die overigens wel per stuk 1.500 m³ inhoud kunnen hebben, zodat er sprake is van behoorlijke villa's (art. 16.5 van de voorschriften, stuk 3B, blz. 74-76). In de landgoedzone is slechts een enkele agrarische bedrijfswoning aanwezig. Ik zie daarom al met al geen reden voor de vrees van appellanten dat de landgoedontwikkeling de vluchtmogelijkheden voor dieren of de waterbergingsmogelijkheden aantast.

3.4.5 Verkeersoplossingen

Appellanten voeren aan dat het onderhavige plan de uitvoering van een alternatief voor de aanleg van de Lage Heideweg onmogelijk maakt. Tijdens het onderzoek hebben zij aangegeven dat zij de voorkeur hebben voor een noordelijker tracé, dat grofweg loopt van de aansluiting van de Kromstraat op de N69 (Luikerweg) naar de aansluiting van de Mrg. Smetsstraat op de Westerhovenseweg (zie de overzichtskaartjes in stuk StAB-F1). Daarvoor zouden in het verleden plannen en planologische reserveringen zijn gemaakt (zie ook bundel 9 "verkeer en bestemmingsplannen" in de bijlagen bij de beroepen 1F en 1G).

Ik zie niet in wat de door appellanten gewenste noordelijker oplossing voor voordelen heeft ten opzichte van het plan dat thans wordt uitgewerkt voor de Lage Heideweg. Daarmee zou immers een extra doorsnijding van het Dommeldal worden veroorzaakt en bovendien de waterbergende functie van het dal worden beperkt.

Dat de uitvoering van de Lage Heideweg nog niet zeker is, moge wellicht zo zijn, maar dat betekent mijns inziens niet dat het onderhavige plan niet zou kunnen worden uitgevoerd. Uitvoering van het plan is mijns inziens niet afhankelijk van de aanleg van de Lage Heideweg, nu het plan in een eigen ontsluiting van het plangebied op de Westerhovenseweg en de Luikerweg kan voorzien. Gedeputeerde staten hebben de gemeente opgedragen hetzij de motivering van de noodzaak van het zuidelijke deel van het bedrijventerrein te verbeteren, hetzij in een nieuwe zuidelijke ontsluiting te voorzien, zo leid ik af uit het verweerschrift (stuk 4).

3.4.6 Milieu-effectrapportage

Welke koppeling appellanten ook leggen naar milieu-effectrapportages die in verband met het reconstructieplan Boven-Dommel of voor de aanleg van de Lage Heideweg zijn of worden uitgevoerd, bepalend voor de vraag of voor het onderhavige plan een m.e.r. had moeten worden uitgevoerd zijn in de eerste plaats de drempelwaarden uit het Besluit milieu-effectrapportage. Zoals in de standpunten van de gemeenteraad en gedeputeerde staten ook is aangegeven, heeft noch het woningbouwproject, noch het bedrijventerrein voldoende omvang om het plan te kwalificeren als projectmer-plichtig. Het moet dan immers gaan om 2000 woningen (ik ga ervan uit dat de situatie buiten de bebouwde kom van

toepassing is) danwel 150 hectare bedrijventerrein (of 75 hectare voor projectmer-beoordelingsplicht). Gezien de omvang van de onderhavige ontwikkelingen in relatie tot de plandrempels kan een combinatie van de woningbouw en de bedrijvenlocatie ook niet zodanig van omvang geacht worden dat daarvoor bijvoorbeeld een vrijwillige milieu-effectrapportage wenselijk zou kunnen zijn. Dat er sprake is van meerdere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied, zoals de aanleg van de Lage Heideweg, maakt het bovenstaande niet anders. Voor de aanleg van de Lage Heideweg is overigens vrijwillig een milieu-effectrapport opgesteld. Anders dan appellanten menen is het voorts niet noodzakelijk om in het kader van een voorbereidingsbesluit een planMER (ook aangeduid met "strategische milieubeoordeling" of "SMB") of een projectMER (vroeger simpelweg aangeduid met "MER") op te stellen.

Ik wijs in dit kader nog op de eerder besproken "Voortoets ..." die is uitgevoerd ter beantwoording van de vraag of voor de verschillende projecten in het plangebied en de omgeving ervan een zogeheten "passende beoordeling" zou moeten worden uitgevoerd. De conclusie uit deze "Voortoets..." is dat ook niet op grond daarvan sprake is van een plicht tot het opstellen van een planMER (ook "strategische milieubeoordeling" of "SMB"). Ik verwijs hiervoor verder naar bijlage 2 bij de toelichting in de bijlagenmap.

3.4.7 Relatie met Reconstructieplan

Appellanten stellen dat het Reconstructieplan Boven-Dommel onjuist is doorgewerkt in het bestemmingsplan. Voor zover appellanten hiermee trachten hun beroepsonderdelen in de procedure rond het reconstructieplan in te lassen (zie de opsomming van paragrafen uit de uitspraak van de Afdeling over het reconstructieplan in de bedenkingen van appellanten, stuk 7 in map 3I, punt 10), meen ik dat die punten hier geen afzonderlijke bespreking behoeven. Overigens komen de bezwaren van appellanten in het kader van het reconstructieplan – voor zover hier van toepassing – goeddeels overeen met ook in deze procedure geuite bezwaren, zodat de desbetreffende klachten toch aan de orde komen.

In dit kader merk ik verder op dat het reconstructieplan geen aanwijzingen geeft voor de bestemmingen van het gebied dat in het onderhavige plan voor woningbouw en bedrijven is bestemd. In het reconstructieplan is dat deel van het onderhavige plangebied aangeduid als "extensiveringsgebied overig", hetgeen op zich geen betekenis heeft voor de vraag of hier verstedelijkingsmogelijkheden geboden kunnen worden, zoals de raad ook opmerkte (stuk 3D, blz. 5).

Ten aanzien van de waterberging aan weerszijden van de Dommel merk ik op dat dat gebied in het reconstructieplan is aangeduid als "in te richten waterbergingsgebied". Dat gebied komt in grote lijnen overeen met het gebied dat in het onderhavige plan de bestemming "Natuur – uit te werken" met de aanduiding "waterbergingsgebied, indicatief" heeft gekregen. Noch het reconstructieplan zelf, noch de uitspraak van de Afdeling hierover, waarin de goedkeuring van de aanduiding "in te richten waterbergingsgebied" om juridische redenen werd vernietigd, staat mijns inziens in de weg aan de toekenning van deze bestemming.

Appellanten stellen verder nog dat het reconstructieplan erop wijst dat de recreatieve functie van het plangebied verder moet worden ontwikkeld. Mijns inziens gelden de aanbevelingen voor ontwikkeling van de recreatieve functies echter juist voor het gebied buiten het onderhavige plangebied. Ik verwijs daarvoor naar het Reconstructieplan Boven-Dommel, deel B, kaart 20 "Recreatie". Ook de integrale beschrijvingen per deelgebied geven mijns inziens geen houvast voor het standpunt van appellanten (Reconstructieplan Boven-Dommel, deel A, blz. 41-45, deelgebieden III en VI).

3.4.8 Overige beroepsonderdelen

Zoals appellanten terecht opmerken kan het plan leiden tot planschadeclaims. Dat behoeft echter op zich geen argument te zijn de uitvoering van het plan minder wenselijk te vinden. De vraag of de bezwaren tegen het voorbereidingsbesluit behandeld zijn, doet mijns inziens in de onderhavige procedure niet ter zake. Ook het feit dat het in het voorbereidingsbesluit betrokken gebied een andere omvang heeft dan het onderhavige plangebied doet in de onderhavige procedure niet ter zake. Voor de bezwaren van appellanten in verband met de aanleg van de Lage Heideweg geldt hetzelfde.

4 Willems en Willems-Hendricks (1A)

4.1 Inleiding

Appellanten voeren een agrarisch bedrijf dat zich toelegt op de melk- en pluimveehouderij. Appellanten wonen aan de Luikerweg 134 te Valkenswaard. Op dat adres bevinden zich tevens enkele kippenrennen en stallen voor jongvee. Daarnaast verkopen appellanten producten als ijs en eieren aan huis. In het foto-overzicht in bijlage StAB-A1 zijn enkele foto's van het perceel van appellanten aan de Luikerweg 134 opgenomen. Appellanten beschikken tevens over melkveestallen aan de Venbergseweg 29.

Appellanten hebben 19 ha grond in eigendom waarvan 11,5 ha in het plangebied ligt (zie kaart in StAB-A2). Daarnaast pachten appellanten 15 ha gronden in het plangebied.

4.2 Het geschil

Met het plan is aan een deel van de gronden van appellanten de bestemming "Natuur - uit te werken" gegeven. Deze gronden worden gebruikt ten bate van het agrarisch bedrijf. Appellanten voeren in de eerste plaats aan dat zij als gevolg van de bestemming "Natuur - uit te werken" zullen worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden van de gronden. Appellanten betogen dat een dergelijke beperking niet kan worden verenigd met de uitgangspunten van het Streekplan 2002 van de provincie Noord-Brabant. Uit dat streekplan blijkt namelijk dat de gronden van appellanten liggen in een zone met de functie "GHS-landbouw".

De provincie heeft voor wat betreft de op de plankaart rood gearceerde gronden (zie stuk 1B2) met de bestemming "Natuur - uit te werken", goedkeuring onthouden aan het voorschrift dat extensief agrarisch medegebruik van die gronden mogelijk maakt. Appellanten maken daartegen bezwaar omdat zij die gronden als gevolg van de onthouding van goedkeuring niet meer ten bate van hun bedrijf zouden kunnen gebruiken.

Appellanten voeren aan dat het plan slechts wordt ontsloten door de Venbergseweg. Appellanten betogen dat deze weg niet geschikt is om de toenemende verkeersintensiteiten als gevolg van realisatie van het plan op te vangen.

Appellanten voeren aan dat in het kader van het plan een milieu-effectrapportage dan wel een Strategische milieubeoordeling had moeten worden uitgevoerd. Appellanten zijn van mening dat het plan niet los kan worden gezien van het plan met betrekking tot de Lage Heideweg die zou dienen als ontsluitingweg voor het plangebied.

Tot slot voeren appellanten aan dat de gevolgen van nader uit te werken onderdelen van het plan voor de luchtkwaliteit onvoldoende zijn onderzocht.

Voor het standpunt van de raad verwijs ik naar het raadsbesluit (stuk 3D, blz. 18-19) en naar de reactie van de raad op de beroepen (stuk 7A, blz. 3-4). Voor het standpunt van gedeputeerde staten verwijs ik naar hun besluit (stuk 2, blz. 37-39) en het verweerschrift (stuk 4, blz. 1-2).

4.3 Bevindingen

4.3.1 Beperkingen gebruiksmogelijkheden

Aan een deel van de gronden van appellanten is met het plan de bestemming "Natuur – uit te werken" gegeven. Deze gronden liggen ten noorden van de kruising Luiker- en Venbergseweg en ten westen van de Dommel (zie voor een overzicht van de gronden van appellanten stuk StAB-A2). In de huidige situatie wordt op deze gronden melkvee geweid.

Onder het voorgaande planologische regeling, het "Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1962", lag op deze gronden de bestemming "Agrarisch gebruik III" en "Agrarisch gebruik I". De bestemming "Agrarisch gebruik III" liet allerlei agrarische activiteiten toe alsmede de bouw van woningen en andere gebouwen ten behoeve van agrarisch gebruik toe. De bestemming "Agrarisch gebruik I", die op gronden langs de Dommel lag, kende als beperking dat daar geen gebouwen mochten worden opgericht (zie StAB-A3).

Gronden die met het nieuwe plan de bestemming "Natuur – uit te werken" hebben gekregen, dienen tot behoud en herstel van natuur, waterberging, extensief agrarisch medegebruik, wandelpaden en de aanleg van een vispassage (zie art. 16.1, onder a t/m q van de voorschriften, stuk 3B, blz. 72). De bestemming "Natuur – uit te werken" wordt conform artikel 11 van de WRO uitgewerkt in een bestemming "Natuur" (voorschriften, art. 16.5, stuk 3B, blz. 74 e.v.).

Uit de kaart bij het Streekplan 2002 kan worden afgeleid dat de gronden met de bestemming "Natuur – uit te werken" liggen in de zone "GHS-landbouw", subzones "leefgebied kwetsbare soorten" en "struweelvogelgebied" (zie StAB-A4). Uit meer gedetailleerde streekplankaarten blijkt echter dat de gronden direct langs de Dommel in een zone "GHS-natuur", subzone "natuurparel" liggen (zie bijlage StAB-A4 in combinatie met de plankaart).

Verweerder heeft voor wat betreft de gronden in de zone "GHS-natuur" goedkeuring onthouden aan het voorschrift dat ziet op extensief agrarisch medegebruik van die gronden (zie het besluit, stuk 2, blz. 6 en de voorschriften, art. 16.1, onder e, stuk 3B, blz. 72). Aanleiding daartoe vormen de in artikel 16.1, onder e, van de voorschriften opgenomen mogelijkheden om in deze zone volkstuinen en dahliavelden toe te laten, zo is tijdens het onderzoek van de zijde van gedeputeerde staten meegedeeld. Gedeputeerde staten zijn van mening dat het plan daarmee de bescherming van de natuurwaarden in de zone langs de Dommel niet voldoende veiligstelt (zie ook het verweerschrift, stuk 4, blz. 2).

De gronden van appellanten met de bestemming "Natuur – uit te werken" die op de plankaart rood gearceerd zijn, kunnen derhalve na de beslissing van gedeputeerde staten niet worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

Aangenomen mag worden dat dat een beperking van de bedrijfsmogelijkheden van appellanten vormt.

Op de gronden waar extensief agrarisch medegebruik wel mogelijk is, kan de uitwerking van de bestemming "Natuur – uit te werken" eveneens leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van appellanten. Zo dient ten behoeve van sommige functies grond uit het bestaande gebruik te worden genomen en opnieuw te worden ingericht. Bijvoorbeeld in het geval van de realisatie van wandelpaden. De functie van waterberging zou kunnen leiden tot opbrengstverliezen, bijvoorbeeld omdat de Dommel vervuild is met zware metalen als cadmium en zink (zie StAB-A5, blz. 2). Inundatie van weidegrond met water uit de Dommel zou daarom kunnen leiden tot hoge concentraties van dergelijke stoffen in de melk die het bedrijf van appellanten produceert. Voor een deel van de gronden van appellanten is dat risico echter in de bestaande situatie, waarin de Dommel ook geregeld overstroomt, ook al aanwezig.

4.3.2 Ontsluiting

Gedeputeerde staten hebben – zoals eerder al opgemerkt - goedkeuring onthouden aan de bestemming "Bedrijventerrein – uit te werken", en daarmee ook aan de ontsluiting langs de westzijde van het bedrijventerrein en de Victoriédijk naar de Luikerweg (zie de als stuk 1B2 genummerde plankaart). Als gevolg daarvan zal het verkeer dat het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk in zuidelijke richting wil verlaten de Venbergseweg moeten gebruiken. Deze situatie zal voortduren totdat op andere wijze in de ontsluiting van het plangebied wordt voorzien. Mogelijk kan de Lage Heideweg, die ten westen van het plangebied is geprojecteerd, in die ontsluiting voorzien. De plannen omtrent deze weg bevinden zich echter nog in de voorbereidende fase.

Appellanten voeren aan dat de Venbergseweg niet geschikt is als ontsluitingsweg voor de met het plan beoogde functies.

De Venbergseweg is een landelijke weg, circa 6 meter breed. Met onderbroken belijning zijn aan weerszijden fietsstroken aangegeven. Langs de weg staan eiken (zie foto's 4 en 5 in StAB-A1). De weg verbindt Dommelen en Valkenswaard met de Luikerweg en heeft (vanaf de rand van de bebouwde kom van Dommelen tot de Luikerweg) een lengte van ongeveer 1.350 meter. De Venbergseweg is onderdeel van een regionaal fietsnetwerk en wordt in de toelichting van het plan beschreven als route voor het langzame verkeer (zie de toelichting, stuk 3C, blz. 64). De weg wordt daarnaast gebruikt door gemotoriseerd verkeer waarvan kan worden aangenomen dat het een lokale of regionale bestemming heeft. De verkeersintensiteiten op de Venbergseweg zijn relatief laag.

De vestiging van bedrijven in het plangebied en het ontbreken van alternatieve ontsluiting in zuidelijke richting zal leiden tot hogere verkeersintensiteiten op wegen in en nabij het plangebied. Aangenomen mag worden dat als gevolg van het plan het aandeel vrachtverkeer op omringende wegen, inclusief de Venbergseweg, eveneens zal toenemen.

Het profiel en de aard van het huidige gebruik van de Venbergseweg zijn daartoe niet geschikt, zoals ook in de toelichting van het plan is aangegeven (stuk 3C, blz. 59 midden).

De Venbergseweg heeft in het vastgestelde plan, zoals al vermeld, de bestemming "Bedrijventerrein – uit te werken" gekregen, met de nadere aanduidingen "Groene overgangszone" en "Langzaam verkeersroute" (zie de plankaart, stuk 1B2). Het behouden van de bomen langs de Venbergseweg wordt in de toelichting van het plan als wenselijk genoemd. De begroeiing langs Venbergseweg heeft een functie voor vleermuizen. Het – al dan niet tijdelijk – geschikt maken van de weg als ontsluitingsweg ligt ook op grond hiervan niet voor de hand.

Verweerder stelt zich op het standpunt dat de gemeente binnen een jaar besluitvorming met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied moet hebben afgerond. Op die termijn zal volgens de gemeente niet worden begonnen met realisatie van het plan en verweerder concludeert op basis daarvan dat een adequate ontsluiting van het plangebied tijdig gerealiseerd kan worden (zie het verweerschrift, stuk 4, blz. 1).

4.3.3 MER/SMB

Appellanten stellen dat er een milieu-effectrapportage voor het plan had moeten worden uitgevoerd. Voor dit beroepsonderdeel verwijs ik naar hetgeen bij appellanten de Inwoners van Dommelen-Zuid is opgemerkt (hoofdstuk 3). Anders dan appellanten menen was het niet noodzakelijk om een planMER (ook aangeduid met "strategische milieubeoordeling" of "SMB") of een projectMER (vroeger simpelweg aangeduid met "MER") op te stellen.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Als gevolg van het plan zullen verkeersintensiteiten op wegen in en nabij het plangebied groeien. Realisatie van het plan heeft daarom gevolgen voor de luchtkwaliteit. Die gevolgen dienen te worden onderzocht en (ten tijde van de vaststelling van het plan) getoetst aan de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005). Appellanten voeren aan dat het onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit als gevolg van het plan onvolledig is.

Verweerder geeft in het bestreden besluit aan dat hij niet verwacht dat als gevolg van realisatie van het plan grenswaarden uit het Bik 2005 zullen worden overschreden. Verweerder baseert zich hierbij op de (lage) achtergrondconcentraties van relevante stoffen in de toekomstige jaren waarin de luchtkwaliteit is berekend (zie blz. 39, onder 3.19, ad. e, van stuk 2).

Het luchtkwaliteitsonderzoek, dat in de bijlagen van het plan is opgenomen, is uitgevoerd ten behoeve van de milieu-effectrapportage van het plan voor de Lage Heideweg (zie de toelichting, stuk 3C, blz. 127 t/m 135 en bijlage 7 in de map met bijlagen bij de toelichting). In dat onderzoek zijn verschillende alternatieve tracés voor de Lage Heideweg behandeld.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van het programma CAR-II, versie 6.0. De gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn berekend voor de jaren 2004 en 2020.

Uit het onderzoek blijkt niet dat de emissies van de bedrijven die zich in het plangebied zullen vestigen of de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe

bedrijven en woningen zijn betrokken. In het onderzoek worden langs wegen in de nabijheid van het plangebied in de autonome ontwikkeling in het jaar 2004 overschrijdingen van grenswaarden uit het Blk 2005 berekend (zie bijlage 7.1 van de bijlagen bij de toelichting).

Bij het onderzoek en het besluit van gedeputeerde staten moet worden opgemerkt dat een deel van de jaren van planrealisatie buiten beschouwing wordt gelaten. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich, voor wat betreft onderzochte jaren in de toekomst, tot het jaar 2020. Uit prognoses blijkt dat achtergrondconcentraties van relevante stoffen de komende jaren steeds verder afnemen. De achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide in 2020 zijn dientengevolge lager dan in 2010.

Op basis van het onderzoek kunnen de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit niet worden beoordeeld. Niet kan worden uitgesloten dat grenswaarden uit het Blk 2005 worden overschreden.

5 Appellant Van de Gevel (1C)

5.1 Inleiding

Appellant Van de Gevel heeft een agrarisch annex dagrecreatief bedrijf aan de Dommelseweg 6 te Waalre, buiten het plangebied. Appellant is eigenaar van een perceel grond met de kadastrale aanduiding gemeente Valkenswaard, sectie H, nr. 106, dat wél binnen het plangebied gelegen is. Het perceel is 2 hectare groot. Van de Gevel beschikt over een bouwvergunning, van 25 januari 2005, voor de bouw van een bedrijfswoning en een veldschuur op dat perceel. In het plan heeft het perceel de bestemming "Natuur- uit te werken" met de aanduiding "Waterbergingsgebied indicatief" gekregen (zie de plankaart, stuk 1B2). Deze uit te werken bestemming maakt wat betreft agrarische doeleinden slechts "extensief agrarisch medegebruik" mogelijk (art. 16, lid 1, van de voorschriften, stuk 3B, blz. 72). Dit deel van het gebied met de bestemming "Natuur – uit te werken" is niet getroffen door de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan enkele delen van de voorschriften.

5.2 Het geschil

Appellant voert aan dat aan zijn gronden een agrarische bestemming moet worden toegekend en dat het plan de mogelijkheid moet bieden om de gronden te ontsluiten, omdat hij van zijn bouwvergunning gebruik wil maken. In beroep voert appellant, reagerend op de provincie, aan dat zijn perceel niet in een gebied ligt dat in het kader van het streekplanbeleid is aangeduid als GHS-natuur, maar in een gebied met de kwalificatie GHS-landbouw.

De raad verwees naar procedures die de gemeente was gestart om de uitvoering van de bouwplannen van Van de Gevel tegen te houden. In verband daarmee wilde de raad niet aan de wensen van Van de Gevel tegemoet komen (zie de notitie "Zienswijzenbehandeling bestemmingsplan Valkenswaard-Zuid", stuk 3D, blz. 10-12).

Gedeputeerde Staten stellen dat het aanwijzen van een agrarisch bouwblok van 2 hectare in de GHS-natuur op grond van het streekplanbeleid niet mogelijk is; een afwijking van het streekplanbeleid kan niet aan de orde zijn. Gedeputeerde staten constateren echter dat de gemeente ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de rechten die Van de Gevel heeft op grond van zijn bouwvergunning. Daarom onthielden gedeputeerde staten goedkeuring aan de bestemming "Natuur – uit te werken" voor de gronden van appellant, voor zover het om de bouwlocaties gaat (zie de plankaart, stuk 1B2). In hun verweerschrift van 23 mei 2008 stellen gedeputeerde staten dat, net als in de GHS-natuur, ook in de GHS-landbouw nieuwvestiging van agrarische bedrijven is uitgesloten. Verder verwijzen ze naar hun besluit (stuk 4, blz. 2).

5.3 Bevindingen

Appellant Van de Gevel heeft een melkveebedrijf annex dagrecreatief bedrijf aan de Dommelseweg 6 te Waalre. Het melkveebedrijf bestaat uit 50 stuks melkvee en ongeveer evenveel jongvee en beschikt over 30 hectare grond, waarvan 21 hectare in eigendom. Het dagrecreatieve bedrijf ("Activiteitenboerderij 't Geveltje") biedt verschillende dagrecreatieve activiteiten, zoals een spoedcursus boerin of badkuipvaren op de Dommel. De recreatieve activiteiten vormen een ongeveer even groot deel van het inkomen als het melkveebedrijf.

De genoemde 30 hectare omvat ook het 2 hectare grote stuk grond in Dommelen, dat eigendom is van appellant. Dit perceel is reeds lange tijd bezit van de familie Van de Gevel. Appellant heeft het van zijn vader overgenomen. Het perceel ligt aan een onverharde weg met de naam Het Broek. In 1997 heeft Van de Gevel voor het eerst een bouwvergunning gevraagd voor bebouwing op het perceel. Voor de ligging van het perceel verwijs ik naar het kaartje op stuk StAB-C1.

Appellants gronden hadden tot voor kort een agrarische bestemming op grond van het "Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1962" (zie stuk StAB-C2). Onder de vigeur van dat plan heeft Van de Gevel op 25 januari 2005 een bouwvergunning verkregen voor de bouw van een veldschuur van ongeveer 1.000 m² en een (bedrijfs)woning van ongeveer 420 m² (zie voor de locaties stuk StAB-C3). Appellant heeft bij de aanvraag voor een milieuvergunning destijds aangegeven dat hij een edelhertenhouderij wilde beginnen. Later heeft hij dat plan gewijzigd. Thans wil hij een akkerbouwbedrijf vestigen op het perceel, waarbij de veldschuur moet dienen als opslagplaats van akkerbouwproducten, mogelijk ook voor producten die op andere percelen geteeld worden.

De gemeente Valkenswaard heeft reeds in verschillende procedures pogingen ondernomen om de uitvoering van de bouwvergunning tegen te houden. Thans is de gemeente een intrekingsprocedure gestart, omdat naar de mening van de gemeente de bouwvergunning niet aansluit bij de in het verleden verleende milieuvergunning voor het houden van een edelhertenhouderij (voor de stand van zaken verwijs ik naar de reactie van de gemeente op de beroepen, stuk 7A).

Volgens het streekplan Noord-Brabant 2002 is dit perceel van appellant gelegen in een gebied dat is aangemerkt als "GHS-landbouw" met de subaanduiding "leefgebied struweelvogels" (plankaart 1 en 2 van het streekplan 2002). Uit meer gedetailleerde kaarten bij het streekplan blijkt dat op een kleine strook van de gronden van appellant (de meest oostelijke strook van zijn perceel) ook de aanduiding "leefgebied kwetsbare soorten" is weergegeven. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven binnen de GHS-landbouw is uitgesloten (streekplan 2002, paragraaf 3.4.7). Hierop baseren gedeputeerde staten hun standpunt dat nieuwvestiging van bedrijven ter plaatse niet mogelijk is. Ik merk hierbij nog op dat er weliswaar sprake is van herbegrenzing van de GHS in het plangebied (op grond van nader onderzoek naar de kwalificatie "struweelvogelgebied"), maar dat gedeputeerde staten zich op het standpunt stellen dat het onderhavige perceel nog steeds de status GHS-landbouw met nadere aanduiding "leefgebied struweelvogels" heeft, zo leid ik af uit de tekst van het besluit (stuk 2, blz. 5, paragraaf 2.2, onder a., laatste zin).

Tijdens het onderzoek heeft appellant nog gesteld dat ook het Reconstructieplan Boven-Dommel niet met zich mee brengt dat het perceel de bestemming "Natuur – uit te werken" moet hebben (zie stuk StAB-C4). Appellant heeft daarin mijns inziens op zich wel gelijk, zij het dat voor het perceel van appellant wél de aanduiding "in te richten waterbergingsgebied" geldt, die onder meer nieuwe bouwblokken niet toelaat. Ik verwijs naar het Reconstructieplan Boven-Dommel, deel B, de kaarten 14 tot en met 21 en de bijbehorende tekst, met name kaart 14 "Water". De goedkeuring van de aanduiding "in te richten waterbergingsgebied" heeft de Afdeling bestuursrechtspraak echter – om juridische redenen – vernietigd, maar het was dus wél de bedoeling om met het reconstructieplan nieuwe bouwblokken onmogelijk te maken (zie Reconstructieplan Boven-Dommel, deel B, blz. 226-227).

Van de Gevel heeft tijdens het onderzoek nog meegedeeld dat hij uit overleg met het Waterschap heeft begrepen dat er geen problemen zullen ontstaan met de waterbergende functie op zijn perceel, indien hij 20 tot 30 centimeter boven het peil van de weg Het Broek bouwt.

6 Appellant Theunissen (1D)

6.1 Inleiding

Appellant Theunissen beschikt over gronden die kadastraal bekend zijn onder de aanduiding sectie K, nummer 572, en met een omvang van 1.10.60 ha. Op deze gronden, die in het plangebied liggen, wordt door appellant een agrarisch bedrijf gevoerd en bevindt zich de bedrijfswoning van appellant. Deze bedrijfswoning ligt aan de Venbergseweg, huisnummer 42 te Valkenswaard. In het foto-overzicht in bijlage StAB-D1 zijn enkele foto's van het perceel van appellant opgenomen. Op de gronden van appellant ligt een tweede woning (Venbergseweg 40) die wordt bewoond door familie van appellant.

6.2 Het geschil

Appellant betoogt dat hem door de gemeente Valkenswaard bouwvergunningen zijn verleend voor de herbouw van de bestaande bedrijfswoning en de oprichting van stallen en schuren. Hij voert aan dat het bouwblok zoals dat op de plankaart behorend bij het plan is ingetekend, van onvoldoende omvang is om genoemde gebouwen op te realiseren.

Volgens appellant is bij de vormgeving van het bouwblok ten onrechte rekening gehouden met de ontsluiting van de tweede woning op zijn perceel en met de afstand tot die tweede woning. De familie van appellant die die woning bewoont zou geen behoefte hebben aan, of gebruik maken van de oprit naar de Venbergseweg: de woning kan namelijk worden bereikt via de Victoriedijk.

Appellant voert voorts aan dat de Venbergseweg niet geschikt is als ontsluitingsweg in zuidelijke richting van het plangebied. Hij maakt tevens bezwaar tegen de mogelijkheid dat het plangebied in zuidelijke richting wordt ontsloten door een nieuw aan te leggen weg. Deze zou namelijk het bouwblok van appellant kunnen doorsnijden.

Appellant betoogt dat in het plan de zoeklocatie voor de rotonde Venbergseweg/Luikerweg te dicht bij zijn bouwblok is geprojecteerd. Realisatie van het plan leidt tot groeiende verkeersintensiteiten op beide wegen en de rotonde. Appellant vreest daarom licht- en geluidsoverlast bij zijn (nieuwe) woning. Hij voert aan dat naar beide aspecten geen onderzoek is uitgevoerd.

Voor het standpunt van de raad verwijs ik naar het raadsbesluit (stuk 3D, blz. 21-22) en naar de reactie van de raad op de beroepen (stuk 7A, blz. 3). Voor het standpunt van gedeputeerde staten verwijs ik naar hun besluit (stuk 2, blz. 25-27) en naar het verweerschrift (stuk 4, blz. 2).

6.3 Bevindingen

6.3.1 Bouwblok

Aan appellant is vergunning gegeven om een werktuigenloods, een jongveestal en een bedrijfswoning te (her-)bouwen. Bij het onderzoek ter plaatse is door appellant een tekening overhandigd welke behoort bij een aanvraag voor een

vergunning in het kader van de Wet milieubeheer (zie StAB-D2). Op deze tekening is de vergunde en bestaande bebouwing ingetekend. De bedrijfswoning en jongveestal bevinden zich in de oosthoek, de werktuigenloods aan de westelijke zijde van het bouwblok (zie de door appellant geel gemarkeerde benamingen op de tekening, stuk StAB-D2). Appellant heeft met een paars kader het met het plan toegewezen bouwblok op de tekening aangegeven.

Door de gemeente is eveneens een tekening overhandigd waarop het bouwblok en de aan appellant vergunde bebouwing is ingetekend (zie StAB-D3). Ook heeft de gemeente een plattegrond van de bestaande en vergunde bebouwing op het bouwblok van appellant overhandigd zoals die was bijgevoegd bij de bouwvergunning (zie StAB-D4). De aanduiding van het bouwblok op deze tekeningen komen met elkaar en de plankaart (stuk 1B2) overeen.

Het bouwblok dat op de plankaart ter plaatse van het perceel van appellant is ingetekend, heeft een omvang van ongeveer 90 bij 90 meter (zie de plankaart, stuk 1B2). Uit de door appellant overhandigde tekening blijkt dat de bedrijfswoning zich ten hoogste 1 meter buiten het bouwblok bevindt. De noord-oostelijke gevel van de jongveestal bevindt zich 2 meter buiten het bouwblok. De werktuigenloods overschrijdt de grens van het bouwblok met 8 meter. Het totale oppervlak van de overschrijdingen van het bouwblok als gevolg van vergunde bouwwerken bedraagt 145 vierkante meter. Uit de door appellant en gemeente overhandigde tekeningen blijkt dat ook een deel van de (reeds bestaande) kuilplaten buiten het bouwblok komen te liggen.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat het bouwblok zoals dat op de plankaart op het perceel van appellant is ingetekend, te klein is, maar daaruit volgt echter niet direct dat de vergunde bebouwing niet gerealiseerd kan worden. Artikel 4.2, onder a, van de planvoorschriften stelt dat bebouwing op gronden met de bestemming "Agrarisch" zich binnen het bouwblok moet bevinden zoals dat op de plankaart is aangegeven (zie de voorschriften, stuk 3B, blz. 32, en de plankaart, stuk 1B2). Volgens artikel 26.1 onder b van de planvoorschriften mag daarvan worden afgeweken indien definitieve nameting, ruilverkaveling of nadere detaillering daartoe aanleiding geeft en mits die afwijkingen niet meer dan 10% bedragen (voorschriften, stuk 3B, blz. 102).

De argumenten die appellant aanvoert over de tweede woning zijn grotendeels gebaseerd op het feit dat die woning door familie wordt bewoond. Daarbij kan slechts worden geconstateerd dat de bewoning door familie van appellant niet kan worden gezien als een ruimtelijk relevant aspect. De woning zou in de toekomst immers door derden kunnen worden betrokken.

6.3.2 Ontsluiting

Voor zover het beroep betrekking heeft op ontsluiting van het plangebied via de Venbergseweg, wordt verwezen naar hetgeen daarover is besproken hoofdstuk 3 van dit verslag.

Appellant stelt verder dat het plangebied in zuidelijke richting kan worden ontsloten door een andere, nieuw aan te leggen weg die zijn bouwblok zou kunnen doorsnijden. Uit het plan blijkt echter niet dat een alternatief tracé of of een andere plaats voor de rotonde wordt overwogen, noch dat het perceel van appellant als gevolg daarvan zou kunnen worden doorsneden.

6.3.3 Zoeklocatie rotonde

Aan de gronden waarop het kruispunt van de Luiker- en Venbergseweg ligt, is de bestemming "Verkeer – uit te werken" gegeven (zie de plankaart). Op deze gronden kan na uitwerking zoals bedoeld in artikel 11 van de WRO, een rotonde gerealiseerd worden (zie art. 17.5 onder d en art. 17.6 van stuk 3C). Deze rotonde moet onveilige situaties die ontstaan bij het kruisen van langzaam verkeer van de Venbergseweg met snelverkeer op de Luikerweg verhelpen (zie bijvoorbeeld blz. 64 in stuk 3B). Ook de zuidelijke hoofdontsluiting van het bedrijventerrein komt uit op deze rotonde. Appellant voert aan dat ten onrechte geen onderzoek is uitgevoerd naar de geluids- en lichtbelasting op de gevel van de door hem nieuw te bouwen woning, als gevolg van de in het plan beoogde rotonde.

Ten behoeve van het plan is (Indicatief) akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op bestaande woningen in de nabijheid van de zoeklocatie voor de rotonde (zie blz. 123 van stuk 3B). In dat verkennend onderzoek wordt een maximale geluidsbelasting (L_{den}) op de bestaande woning van appellant in de jaren 2007 en 2020 berekend van 60 dB (zie bijlage 6 van de bijlagen van het plan). De afstanden tussen de bestaande woning en de zoeklocatie voor de rotonde en de afstand tussen de locatie van de vergunde woning en de zoeklocatie voor de rotonde zijn ongeveer gelijk, zij het dat de vergunde woning iets dichterbij de Luikerweg ligt. Aangenomen mag worden dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de rotonde ten aanzien van de nieuw te bouwen woning van vergelijkbare omvang zal zijn.

In de toelichting van het plan is aangegeven dat voor de normstelling mag worden uitgegaan van de heersende waarde. Aanleg van de rotonde zal volgens de toelichting niet leiden tot een overschrijding van de norm. Omdat er slechts van reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder sprake is bij een toename van de geluidsbelasting van 2 dB of meer, is er geen sprake van reconstructie, zo wordt gesteld. Bij uitwerking van de uit te werken verkeersbestemming zal nog nader onderzoek moeten worden uitgevoerd. Ik verwijs verder naar de plantoelichting (stuk 3C, blz. 124).

Het onderzoek geeft niet aan van welke normstelling in deze situatie moet worden uitgegaan. In het kader van het uitwerkingsplan zal nader onderzoek moeten worden verricht naar de geluidsbelasting op de geprojecteerde woning van appellant. Daarbij zal moeten blijken hoe groot de geluidsbelasting op de vergunde woning als gevolg van de realisatie van een rotonde op het kruispunt Luikerweg/Venbergseweg zal zijn, en of er gezien de eventuele spanning tussen de normstelling en de verwachte belasting maatregelen nodig zullen zijn.

Appellants bezwaren zijn derhalve in zoverre begrijpelijk, dat er, ondanks het feit dat er verkennend onderzoek is verricht, nog geen duidelijkheid is over zijn toekomstige situatie.

Van onderzoek naar het mogelijke optreden van lichthinder op de gevel van de (te bouwen) woning van appellant als gevolg van realisatie van de rotonde, is mij niet gebleken. De locatie en inrichting van de rotonde en de woning zijn thans onbekend. De gevolgen van het plan voor wat betreft lichthinder op de beoogde woning, zijn daarom niet te voorzien. Het is echter aannemelijk dat eventuele hinder kan worden verholpen met behulp van inrichtingsmaatregelen. Ten behoeve van het uitwerkingsplan kan nader onderzoek worden uitgevoerd naar het optreden van lichthinder en de maatregelen ter voorkoming daarvan.

7 Dikker Transport B.V. en Dikker (1E)

7.1 Inleiding

Dikker Transport B.V. is een transportbedrijf dat gevestigd is aan de Van Linschotenstraat 14 in Valkenswaard. Achter het bedrijfsperceel ligt een perceel grond dat eigendom is van Dikker, ter grootte van ongeveer 0,65 hectare. Dikker gebruikt dit perceel voor de stalling van vrachtauto's en tot enige tijd geleden ook voor de opslag van zand en grint. In het plan heeft het desbetreffende perceel de bestemming "Natuur – uit te werken" gekregen met voor een deel de aanduiding "groene overgangszone" en voor een ander deel de aanduiding "waterbergingsgebied indicatief" (zie de plankaart, stuk 1B2, alsmede het kaartje op stuk StAB-E1).

7.2 Het geschil

Dikker voert aan dat het plan geen uitbreidingsmogelijkheden biedt aan zijn bedrijf. Hij betoogt dat het college van burgemeester en wethouders aan het bedrijf toezeggingen heeft gedaan over mogelijkheden tot uitbreiding op de huidige locatie dan wel hervestiging op een nieuwe locatie.

In hun goedkeuringsbesluit stellen gedeputeerde staten dat uitbreiding van Dikker Transport B.V. op de huidige locatie niet mogelijk is. Het beoogde uitbreidingsperceel ligt volgens het streekplan namelijk in een gebied dat in het streekplan wordt aangemerkt als "GHS-landbouw". In dat gebied geldt het 'nee, tenzij'-principe en uitbreiding is alleen dan mogelijk, wanneer geen alternatieve locaties beschikbaar zijn voor uitbreiding en wanneer met de uitbreiding een zwaarwegend openbaar belang wordt gediend. Appellant voert aan dat is gebleken dat alternatieve locaties niet beschikbaar zijn en dat niet uiteen is gezet waarom geen sprake is van zwaarwegend algemeen belang. Uitbreiding moet daarom zijns inziens mogelijk zijn.

Voor het standpunt van de raad verwijs ik naar het raadsbesluit (stuk 3D, de aanvullende zienswijzebehandeling op de laatste twee pagina's) en naar de reactie van de raad op de beroepen (stuk 7A, blz. 2). Voor het standpunt van gedeputeerde staten verwijs ik naar hun besluit (stuk 2, blz. 37-39) en het verweerschrift (stuk 4, blz. 2-3).

7.3 Bevindingen

Het bedrijf Dikker Transport B.V. is sinds 1982 gevestigd aan de Van Linschotenstraat 14. Het bedrijfsperceel is ongeveer 1.600 m² groot. Er is een woonhuis, een bedrijfshal en een verharde parkeerplaats aanwezig. De activiteiten omvatten het transport van zand, grint en ander wegenbouw materiaal, alsmede transport van verontreinigde grond. Het bedrijf beschikt over 16 vrachtauto's.

Naast het bedrijf van Dikker (ten noorden ervan) is een vestiging van Formido bouwmarkten aanwezig. Tussen de bedrijfsgebouwen van Dikker en Formido ligt een ongeveer 6 meter breed pad, dat door beide bedrijven gebruikt wordt. Dikker gebruikt het pad als toegang naar het eerder genoemde bedrijfsperceel van

ongeveer 6.500 m². Formido gebruikt het pad als toegang naar een bevoorradingsingang aan de achterzijde van haar perceel. Ik verwijs ook naar de foto's op stuk StAB-E1.

Het perceel achter Dikkers bedrijfsperceel is, zoals eerder al gezegd, ongeveer 6.500 m² groot, inclusief de begroeide geluidswal die om een deel van het perceel is aangelegd. Het perceel is vrijwel geheel verhard. Aan de zuidzijde van het perceel waren ten tijde van het onderzoek nog opslagvakken voor zand en grint aanwezig, omdat Dikker tot voor kort ook nog een zand- en grinthandel exploiteerde. Deze activiteiten heeft Dikker naar zijn zeggen echter gestaakt. Het materiaal (betonplaten) waarvan de opslagvakken zijn gemaakt, is of zal worden verkocht. Op het perceel is verder nog een tankplaats voor dieselolie aanwezig. Ik verwijs ook naar de foto's op stuk StAB-E1.

De gronden die Dikker als achterterrein gebruikt, maken deel uit van een strook grond tussen Valkenswaard en Dommelen, waar ooit een autosnelweg zou worden gerealiseerd. Het gaat om een verbinding tussen de A67 bij Eindhoven en de Belgische snelweg van Hasselt via Lommel naar het noorden, die tot aan de Nederlandse grens wél inmiddels is aangelegd. De desbetreffende gronden hadden dan ook tot nog toe hoofdzakelijk een verkeersbestemming op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1977" (zie stuk StAB-E3, alsmede de plantoelichting, stuk 3C, blz. 33)².

In het onderhavige plan heeft het desbetreffende perceel de bestemming "Natuur – uit te werken" gekregen, met voor een deel de aanduiding "groene overgangszone" en voor een ander deel de aanduiding "waterbergingsgebied indicatief" (zie de plankaart, stuk 1B2). Deze bestemming maakt uitwerking voor bedrijfsdoeleinden niet mogelijk (voorschriften, stuk 3B, blz. 72-76), ook niet voor de door Dikker voorgestelde helft van het perceel. Het is nog niet duidelijk wat de uitvoering van de bestemming "Natuur – uit te werken" ter plaatse voor Dikker zal inhouden. Ik verwijs daarvoor naar de inrichtingsvisie voor de Dommelzone (toelichting, stuk 3C, blz. 47-53). Wat wel duidelijk is, is dat het onderhavige plan ten opzichte van het voorgaande aan de situatie van Dikker weinig verandert.

In het provinciale beleid heeft het achterperceel van Dikker de aanduiding "GHS-landbouw" op grond van de kwalificatie als "struweelvogelgebied". Ik verwijs naar hetgeen daarover eerder is vermeld. Volgens het Reconstructieplan Boven-Dommel is het perceel aangewezen als "in te richten waterbergingsgebied" (zie kaart 14 "Water" van dat plan, alsmede hetgeen daarover eerder in dit verslag is vermeld).

Dikker heeft tijdens het onderzoek meegedeeld dat hij, om zijn bedrijf te kunnen voortzetten, moet kunnen beschikken over een terrein van in totaal 4.000 à 6.000 m². In zijn beroepschrift geeft Dikker aan dat hij het gehele achterterrein van een bedrijfsbestemming voorzien wil zien. Tijdens het onderzoek heeft Dikker echter

² Volledigheidshalve vermeld ik dat het bedrijfsperceel van Dikker aan de Van Linschotenstraat 14 de bestemming "Werkplaatsen en kleine bedrijven waarbij woningen zijn toegestaan" heeft op grond van het bestemmingsplan "Kerkakkers" (zie stuk StAB-E4).

nog een tussenoplossing aangegeven, die erop neerkomt dat hij slechts op ongeveer de helft van het achterterrein een bedrijfsbestemming wil hebben (zie zijn voorstel op stuk StAB-E2). Daarmee zou hij ook uit de voeten kunnen, nu hij voor de zand- en grinthandel geen ruimte meer nodig heeft.

Tijdens het onderzoek heeft Dikker aangegeven dat hij sinds 1991 met de gemeente in overleg is over een oplossing voor het ruimtegebrek van het bedrijf. Van de zijde van het bedrijf is aangegeven dat men nooit iets aangeboden heeft gekregen van de gemeente, en dat andere bedrijven voorgaan als er al aanbod is. Een deel van de briefwisseling tussen Dikker en de gemeente heb ik op verzoek van Dikker bij de stukken gevoegd als bijlage StAB-E5. Van de zijde van de gemeente is daartegenover gesteld dat men de indruk heeft dat Dikker veeleisend is. Dikker heeft tijdens het onderzoek meegedeeld dat men in Valkenswaard of Eersel gezocht heeft naar een alternatieve locatie. Men vindt Hapert, waar ook nogal wat bedrijventerrein aanwezig is of ontwikkeld wordt, eigenlijk al te ver.

Op de onderhavige locatie heeft de gemeente, volgens mededelingen van Dikker, in 1994 en 1997 geprobeerd met dwangsommen het gebruik van het achterterrein te laten staken. Eind december 2007 heeft de gemeente weer aangegeven dat het gebruik van het achterterrein nu gestaakt moet worden. Een stuk in het kader van die handhavingprocedure is bijgevoegd als bijlage StAB-E6.

Het is tijdens het onderzoek duidelijk geworden dat Dikker zijn bedrijf niet op de huidige plaats zal kunnen voortzetten, wanneer hij zijn achterterrein niet meer zou kunnen gebruiken. Op het 1.600 m² grote terrein aan de Van Linschotenstraat kan Dikker lang niet al zijn vrachtwagens kwijt.