

**Wijzigingsplan
'Zeelberg 41a, Valkenswaard'**

TOELICHTING



Gemeente Valkenswaard

Wijzigingsplan

“Zeelberg 41a, Valkenswaard”

TOELICHTING

Status: vastgesteld, versie juni 2016

Gegevens opdrachtgever

Naam : Van Lierop Eindhoven BV
Adres : Merendreef 20
Postcode : 5553 CD
Plaats : Valkenswaard

Gegevens adviesbureau

Naam : Van Gessel Advisering
Contactpersoon : Dhr. M.H.H. van Gessel
Adres : Koornstraat 5
Postcode : 5341 BP
Plaats : Oss
Telefoon : 06 55882217
e-mail : mvgessel@vangessel-advies.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1. Aanleiding en doel	7
1.2. Plankarakter	7
1.3. Opbouw bestemmingsplan	7
2. PLANGEBIED	9
2.1. Inleiding	9
2.2. Situering	9
2.3. Bestaande juridische regeling	10
3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Provinciaal beleid	13
3.2.1. Structuurvisie	13
3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	14
3.3. Gemeentelijk beleid	16
3.3.1. Structuurvisie Valkenswaard 2011	16
3.3.2. Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard	17
3.3.4. Welstandsbeleid	19
4. BESTAANDE SITUATIE	23
4.1. Bestaande ruimtelijke kwaliteit	23
4.2. Bestaande functionele kwaliteit	24
4.3. Fysieke milieuwaarden	24
4.3.1. Water	25
4.3.2. Bodem	27
4.3.3. Flora en fauna	28
4.3.4. Akoestiek	31
4.3.5. Geur	32
4.3.6. Luchtkwaliteit	34
4.3.7. Externe veiligheid	35
4.3.8. Bedrijven en milieuzonering	37
4.3.9. Kabels en leidingen	40
4.4. Historische kwaliteit	40
4.4.1. Archeologie	40
4.4.2. Cultuurhistorie	42
4.4.3. Monumenten	44
5. PLANBESCHRIJVING	45
5.1. Stedenbouwkundig plan	45
5.2. Beeldkwaliteitplan	46

6.	UITVOERINGSASPECTEN	49
6.1.	Handhaving	49
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	50
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.	JURIDISCHE REGELING	51
7.1.	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	51
7.2.	Systematiek van de regels	51
7.3.	Artikelsgewijze toelichting	52
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	54

BIJLAGEN

1. Beleidsregel Ruimte voor Ruimte (provincie Noord-Brabant)
2. Watertoets
3. Bodemonderzoek
4. Ecologische quickscan
5. Akoestisch onderzoek
6. Geuronderzoek
7. Externe veiligheid
8. Bedrijfs- en milieuzonering
9. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP)
10. Stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing
11. Inspraakverslag Zeelberg 41a
12. Bewijsstukken 'overdracht bouwtitels' Ruimte voor Ruimte
13. Proefsleuvenonderzoek (ADC Archeo-projecten)
14. Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen wijzigingsplan Zeelberg 41a
15. Selectiebesluit archeologie
16. Vaststellingsbesluit wijzigingsplan

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Dhr. P. van Lierop is eigenaar van enkele percelen aan de Zeelberg te Valkenswaard. In het thans geldende bestemmingsplan 'Zeelberg' is voor de gronden van dhr. Van Lierop een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat (onder voorwaarden) ter plaatse 3 (Ruimte voor Ruimte) woningen gerealiseerd worden. Alvorens deze woningen te kunnen ontwikkelen, dient het geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hetgeen nu voorligt betreft het wijzigingsplan waarin de planologische regeling voor de te realiseren woningen wordt vastgelegd.



Figuur 1: ligging plangebied

1.2. Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan af van het geldende planologische regime en heeft voorliggend wijzigingsplan een ontwikkelingsgericht karakter. Het wijzigingsplan richt zich op het wijzigen van de vigerende agrarische bestemming ten behoeve van woonbestemmingen. Daarnaast zal een landschapsbestemmingsplan worden gelegd ten behoeve van de verplichte landschappelijke inpassing.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een planologisch-juridische vertaling krijgen.

1.3. Opbouw bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.

- **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader is gepresenteerd. Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande situatie alsmede de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en haar omgeving. komen de diverse relevante planologische (omgevings)aspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt het beoogde ontwikkelplan beschreven. Hoofdstuk 6 richt zich op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 beschrijft de juridische toelichting waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving de regels nader uitlegt. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de gevolgde procedure beschreven.

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.

2. PLANGEBIED

2.1. Inleiding

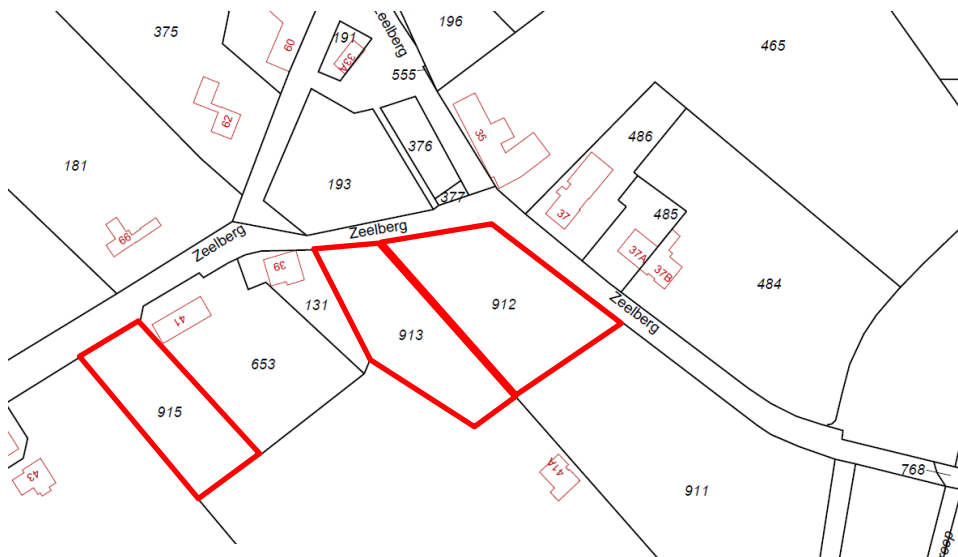
Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Tevens wordt voor het plangebied de bestaande juridische regeling omschreven.

2.2. Situering

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied van de gemeente Valkenswaard, direct ten zuiden van de kern Valkenswaard. De percelen waar voorliggend wijzigingsplan betrekking op heeft, zijn kadastraal bekend:

- Valkenswaard, sectie K, nr. 912 (oppervlakte: 2883 m²);
- Valkenswaard, sectie K, nr. 913 (oppervlakte: 2265 m²);
- Valkenswaard, sectie K, nr. 915 (oppervlakte: 1927 m²);

Deze percelen vormen samen **het plangebied** voor voorliggend wijzigingsplan. De totale omvang van het plangebied bedraagt 7.075 m².



Figuur 2: kadastrale gegevens vormen het plangebied



Figuur 3: plangebied ten opzichte van haar omgeving

2.3. Bestaande juridische regeling

Bestemmingsplan 'Zeelberg 41a'

Het thans vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Zeelberg 41a'. Dit plan werd 2 oktober 2014 vastgesteld.



Figuur 4: verbeelding bestemmingsplan 'Zeelberg 41a'

Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zeelberg 41a' diverse bestemmingen. Figuur 4 laat de verbeelding zien behorende bij dit bestemmingsplan. Daarbij is ook de grens van de percelen zoals in eigendom van dhr. Van Lierop aangegeven (in rood).

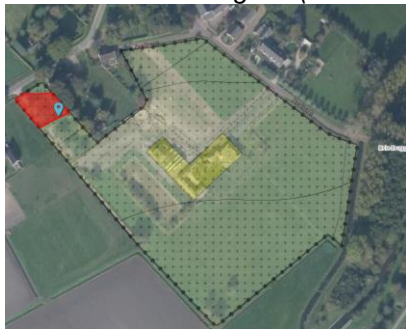
De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn op basis van bestemmingsplan 'Zeelberg 41a' van toepassing:

Agrarisch met waarden (Enkelbestemming)



Artikel 3, Agrarisch met waarden: de gronden kunnen agrarisch geëxploiteerd worden, aanwezige natuur- en landschappelijke waarden dienen zoveel als mogelijk te worden behouden

Waarde – Archeologie 3 (Dubbelbestemming)



Artikel 6, aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden

Waarde – Archeologie 4 (Dubbelbestemming)



Artikel 7, (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Waarde - Cultuurhistorie (Dubbelbestemming)



Artikel 9, De voor 'Waarde Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Specifieke vorm van agrarisch met waarden - zoeklocatie ruimte voor ruimte 1 (Functieaanduiding)



Artikel 3.6: dit betreft de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan perceel sectie K, nr. 915 bebouwd kan worden met maximaal 1 Ruimte-voor-Ruimte woning.

Specifieke vorm van agrarisch met waarden - zoeklocatie ruimte voor ruimte 2 (Functieaanduiding)



Artikel 3.6: dit betreft de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan percelen sectie K, nrs. 912 en 913 bebouwd kunnen worden met maximaal 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen

Figuur 5: geldende bestemmingen en aanduidingen op basis van bestemmingsplan 'Zeelberg 41a'

Aangezien voorliggend wijzigingsplan gebaseerd is op de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 uit het bestemmingsplan 'Zeelberg 41a', is deze bevoegdheid integraal hierna opgenomen:

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met Waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in achtneming van de volgende regels:

- a. De wijziging is uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte 1' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte 2';
- b. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte 1' er maximaal ruimte is voor 1 ruimte-voor-ruimte woning en binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - zoeklocatie ruimte-voor-ruimte 2' er maximaal ruimte is voor 2 ruimte-voor-ruimte woningen;
- c. Er dient voldaan moet zijn aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord - Brabant in 2005;
- d. Het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- e. Het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- f. Het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is
- g. De aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- i. Verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief. In het zogenoemde 'moederplan' (Bestemmingsplan 'Zeelberg 41a') is het relevante rijksbeleid en provinciaal beleid uitgebreid beschreven. Voor wat betreft hetgeen in het moederplan reeds is beschreven, is daar niets aan toe te voegen voor voorliggend wijzigingsplan. In de volgende paragrafen zal gerichte aandacht uitgaan naar het provinciaal beleid voor zover relevant voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling.

Belangrijk te vermelden is dat de provincie Noord-Brabant reeds akkoord ging met het moederplan 'Zeelberg 41a'. Daarbij heeft de provincie expliciet haar goedkeuring uitgesproken voor de in het bestemmingsplan 'Zeelberg 41a' opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6. Dit houdt in dat wanneer in voorliggend wijzigingsplan wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.6, er geen belemmeringen voor het plan vanuit het provinciaal beleid aan de orde zijn.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie

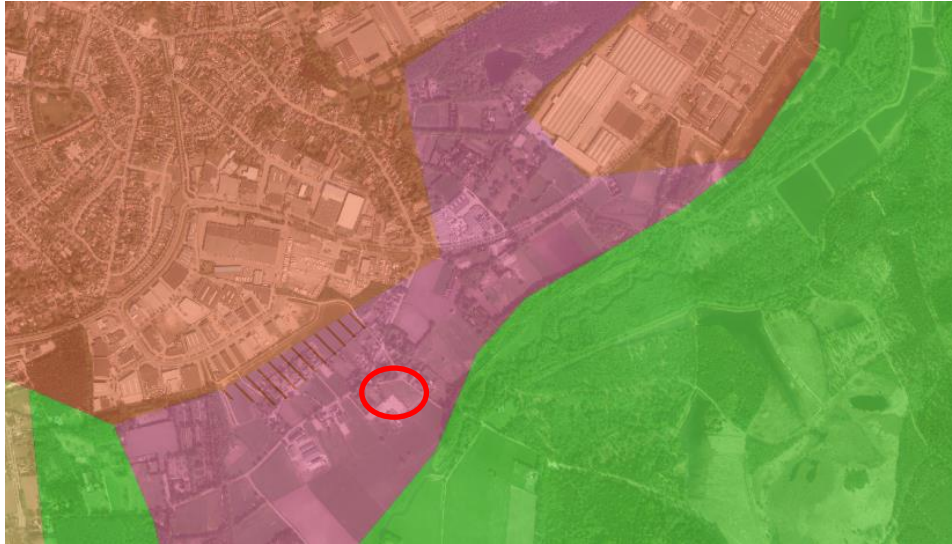
Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

De provinciale structuurvisie hanteert een sturingsstelsel uit twee lagen: robuuste structuren en een gebiedsgerichte benadering in zogenaamde gebiedspaspoorten. Deze twee lagen zijn beiden gebied dekkend. De sturing is verschillend. Voor de ontwikkeling en bescherming van de structuren voelt de provincie zich primair verantwoordelijk en zet de provincie in op het niveau van de provincie als geheel. De provincie kent vier structuren:

1. groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie;
3. stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, etc.



Figuur 6: uitsnede Structuurvisie Noord-Brabant

Op de structurenkaart van de structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de groenblauwe mantel (zie afbeelding 6). De provincie kiest binnen de groenblauwe mantel voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Het bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Op basis van de Verordening ruimte is onderhavig plangebied gelegen binnen de zogenoemde Groenblauwe mantel (artikel 6 Vr). Artikel 6.8 bevat vervolgens de regels voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen binnen de Groenblauwe mantel:



Figuur 7: uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant

Artikel 6.8: Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

De beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 (in werking getreden per 1 januari 2006) bevat de regels waar elke Ruimte voor Ruimte ontwikkeling, binnen provincie Noord-Brabant, aan moet voldoen. De beleidsregel is als bijlage 1 van voorliggend wijzigingsplan bijgevoegd.

Om te bepalen of voorliggend plan voldoet aan deze beleidsregel, zal de provincie Noord-Brabant aan deze beleidsregel toetsen. Wanneer aan de beleidsregel wordt voldaan, reikt de provincie een akkoordverklaring uit en wordt de ruimte-voor-ruimte titel toegekend.

In bijlage 12 zijn de bewijsstukken opgenomen voor de overdracht van bouwtitels voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte.

Voorts is artikel 12 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' op het plangebied van toepassing:

12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

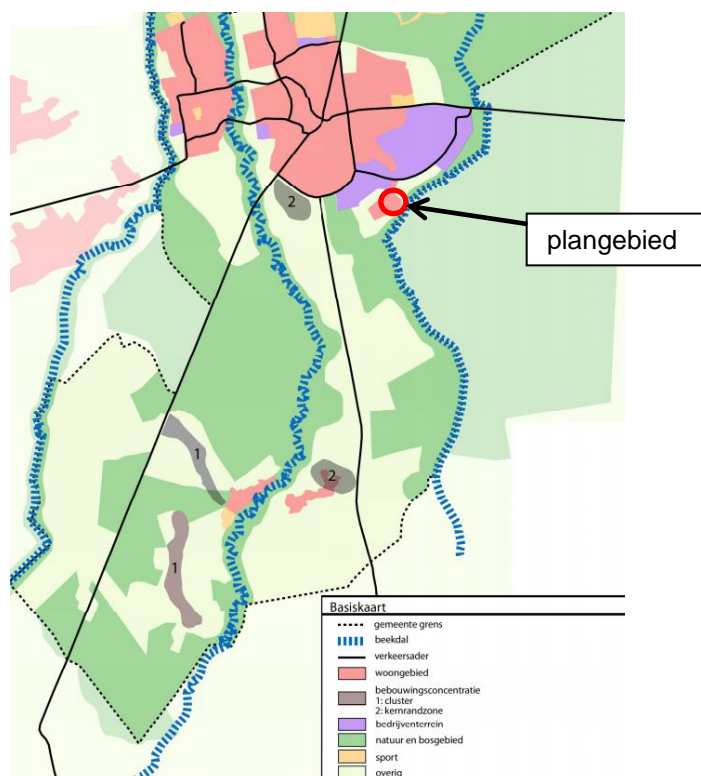
1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;

- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Valkenswaard 2011

De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen: deel A (vastgesteld d.d. 02-07-2012) en deel B (vastgesteld d.d. 28-11-2013). Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 8: uitsnede kaart structuurvisie deel A

In deel A van de structuurvisie is ook een visie beschreven voor het buitengebied van Valkenswaard. De mogelijkheden voor ontwikkeling zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is. In natuur- en bosgebieden zijn er in de regel minder ontwikkelingen mogelijk dan in de agrarische gebieden.

Basisbeleid voor het buitengebied is als volgt geformuleerd:

- versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen;
- een oplossing voor de recreatieve parkeerdruk;
- realiseren van ecologische verbindingzones.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangeduid als woongebied.

Met betrekking tot Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen is in de structuurvisie aangegeven dat deze alleen binnen de zogenoemde bebouwingsconcentraties mogen worden ontwikkeld. Dit is in lijn met de regels van de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant. Op de kaarten van de Structuurvisie Valkenswaard Deel A is de Zeelberg niet aangegeven als bebouwingsconcentratie, maar de kaarten zijn ook niet door de gemeenteraad vastgesteld. In de Welstandsnota 2004 wordt wel aangegeven dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Ook in de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangegeven dat bij de Zeelberg sprake is van een cluster van bebouwing. Het gebied voldoet bovendien aan de begripsomschrijving van een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. De locatie is dus geschikt voor ruimte- voor- ruimte woningen

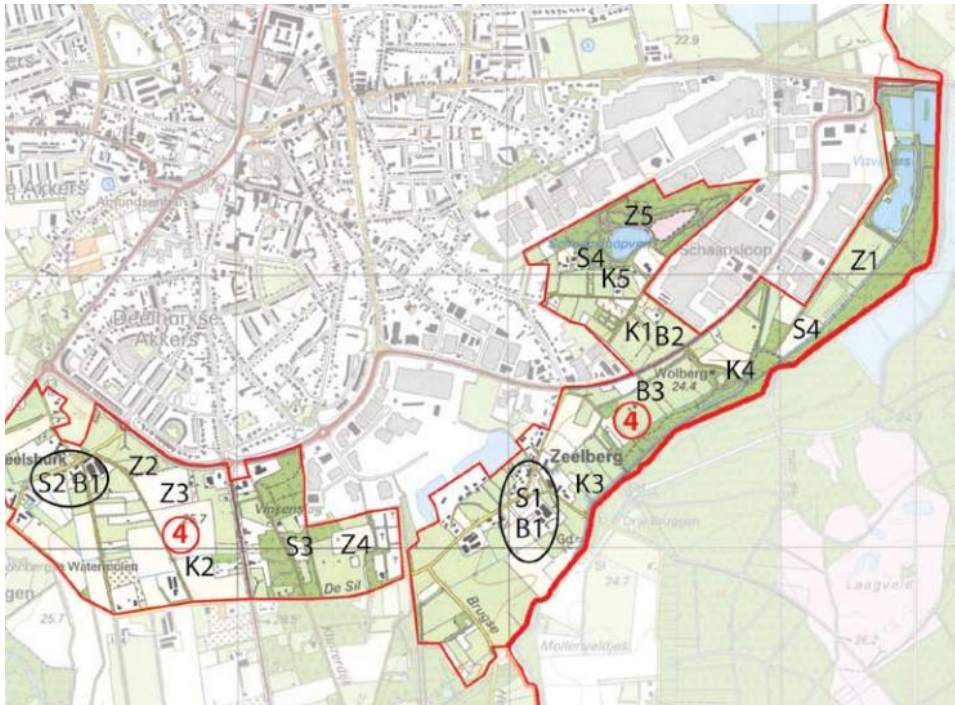
Deze uitzondering is inmiddels planologisch vertaald in het bestemmingsplan 'Zeelberg 41a', via het opnemen van de eerder aangehaalde wijzigingsbevoegdheid.

De ambitie die in de structuurvisie is geformuleerd met betrekking tot versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen, is geborgd via artikel 3.6, lid g en h van wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Zeelberg 41a'. Hiervoor is een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichtingsanalyse en –voorstel opgesteld.

3.3.2. Landschapsonwikkelingsplan Valkenswaard

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen heeft de gemeente Valkenswaard het Landschapsonwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het Bestemmingsplan Buitengebied. Het landschapsonwikkelingsplan bouwt voort op de grote hoeveelheid informatie en plannen die al eerder voor het gebied zijn opgesteld.

In het Landschapsonwikkelingsplan Valkenswaard is een analyse gemaakt van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in het gebied. Onderhavig plangebied valt in het deelgebied 4: 'Dorpsrand Valkenswaard Zuid-Oost'.



Figuur 9: uitsnede kaart landschapsontwikkelingsplan, deelgebied 4

Voor deelgebied 4 is de volgende SWOT opgesteld:

Sterkte

- S1 Het cultuurhistorische waardevolle buurtschap Zeelberg is nog duidelijk waarneembaar in de landschappelijke contouren en bebouwing.
- S2 Aanwezige cultuurhistorische elementen bij Deelsurk, met oude boerderijen en restanten van een Plaetse.
- S3 De aanwezige bosstrook rond de Kluiserdijk op hogere grond tussen twee beekdalen zorgen voor zichtbaar verschil in de landschapstypen.
- S4 Het Schaapsloopven en het beekdal van de Tongelreep vormt een aantrekkelijk en veelgebruikt recreatief uitloopgebied voor mensen die in de omgeving wonen of werken.

Zwakte

- Z1 Verrommeling dorpsrand met name bij bedrijventerrein Schaapsloop. Er is sprake van een onaantrekkelijk zicht vanuit het landschap op het bedrijventerrein.
- Z2 Harde grens rondweg, de geluidswal langs de zuidelijke Randweg maakt het dorp in zichzelf gekeerd.
- Z3 De toegankelijkheid van het landelijk gebied voor wandelaars vanuit de kern Valkenswaard is beperkt.
- Z4 Het tracé van de oude spoorlijn loopt dood op het bedrijventerrein.
- Z5 Beperkte natuurkwaliteit van het Schaapsloopven door eutrofiëring, recreatief gebruik en verdroging.

Kansen

- K1 Een ecologische verbinding Schaapsloopven realiseren met natuurgebied Tongelreep (EHS/structuurvisie).
- K2 Middels het actief inzetten van groen-blauwe diensten kleinschaligheid van het kampenlandschap ten westen van de Maastrichterweg versterken en de mogelijkheid tot "ommetjes" verbeteren.
- K3 Ontwikkelen omgeving Driebruggen - Zeelberg als recreatief punt / entree.
- K4 Behoud en vergroten van de natuurwaarde van het beekdal van de Tongelreep (Natura 2000).
- K5 Vergroten natuurlijke kwaliteit Schaapsloopven door uitvoering beheer- en herstelplan (beheer- en herstelplan natuurgebieden, gemeente Valkenswaard, 2009).

Bedreigingen

- B1 Verrommeling en aantasting van de cultuurhistorische identiteit van buurtschappen Zeelberg en Deelsurk door autonome ontwikkelingen.
- B2 Vanuit het bedrijfsleven kijkt men naar het groene gebied (o.a. Schaapsloopven, Tongelreepdal en het verbindingsgebied) om te kunnen uitbreiden.
- B3 Verrommeling en aantasting van de zone tussen De Vest en het beekdal van de Tongelreep.

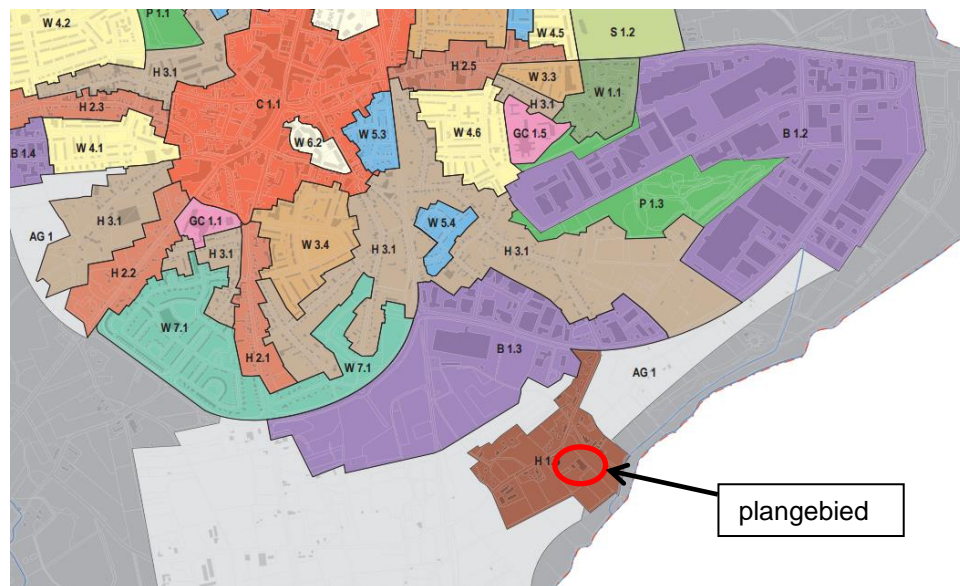
Wat voor onderhavig plangebied relevant is, is met name het als 'sterk' beschouwde punt dat het cultuurhistorische waardevolle buurtschap Zeelberg nog duidelijk waarneembaar is in de landschappelijke contouren en bebouwing.

3.3.3 Gemeentelijk woningbouwbeleid

Ruimte voor ruimte woningen gaan niet ten koste van het aantal, dat binnen de gemeente Valkenswaard gerealiseerd mogen worden op basis van het daarvoor opgestelde woningbouwprogramma alsmede de provinciale woningbouwcijfers voor de regio.

3.3.4 Welstandsbeleid

Voor de gemeente Valkenswaard wordt momenteel nieuw welstandbeleid geformuleerd. Aangezien dit nog niet van kracht is, is de welstandsnota van juni 2004 van toepassing. In de welstandsnota is Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten: centra, historische gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties, groengebieden en buitengebied. Het buitengebied is vervolgens opgedeeld in natuurgebied en open agrarisch gebied.



Een aantal gebieden zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de kern en het landschap. Hieronder vallen ook die gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde hebben. Extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context. De historische dorpsgebieden en bebouwingslinten zijn bepalend geweest voor het nederzettingspatroon binnen de gemeente en derhalve cultuurhistorisch zeer waardevol. De vele natuurgebieden die de gemeente rijk is kennen hoge ecologische waarden en zijn structurerend voor het landschap. Alle gebieden hebben een cruciale betekenis in het ruimtelijk beeld van de gemeente Valkenswaard.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen een historisch bebouwingslint (H 1,5) waarvoor de welstand van cruciale betekenis is.

Historische dorpsgebieden, algemeen

Veel Brabantse dorpen zijn ontstaan als agrarische nederzettingen langs historisch, belangrijke doorgaande wegen. Iedere regio heeft zijn eigen typen. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de kransakkerdorpen, brinkdorpen, gestrekte langstraatdorpen en wegdorpen bij jonge ontginningen. Naast deze agrarische nederzettingvormen kunnen dorpen ook een andere ontstaan-geschiedenis hebben zoals bijvoorbeeld marktplaatsen, strategische vestigingen of nederzettingen met een meer industriële oorsprong.

Kenmerkend voor de oude dorpsgebieden is de relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. Het kan voorkomen dat binnen deze gebieden nog onbebouwde percelen in gebruik zijn als weiland of moestuin. Op enkele plaatsen en met name langs kruisingen van belangrijke wegen is sprake van verdichting.

Naast wonen zijn er functies als detailhandel en ambachten. In sommige gevallen herinneren oude molens, kerken en boerderijen nog aan de cultuurhistorische identiteit van de plaats.

De oorspronkelijke dorpsgebieden vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde, zijn belangrijke schakels binnen het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente.

Binnen de gemeente Valkenswaard zijn acht gebieden te typeren als historisch gegroeide dorpsgebieden. Binnen de historisch gegroeide dorpsgebieden is in verschijningsvorm en situering grofweg een tweedeling te maken. Enerzijds zijn er historische dorpsgebieden die als een lintstructuur zijn ontstaan. Anderzijds zijn er historische dorpsgebieden die als agrarische nederzetting zijn ontstaan, met name in het buitengebied.

Zeelberg

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de contouren van een historisch dorpsgebied die als agrarische nederzetting is ontstaan.

De agrarische enclave 'Zeelberg' bevindt zich direct ten zuiden van het bedrijventerrein Schaapsloop en is bereikbaar via De Vest. De enclave is ontstaan op de kruising van verschillende landwegen en heeft de grootste bebouwingsdichtheid rond een driehoekig, door landwegen gevormd, binnenplaats (plaatse). Hoewel de bebouwing van het bedrijventerrein dicht is genaderd, ligt de agrarische bebouwing nog geheel vrij in het open buitengebied.

De kwaliteit van de enclave is niet alleen te danken aan de goed geconserveerde historische agrarische bebouwing, maar ook aan de situering van deze bebouwing in het buitengebied. Ook de onderlinge afstand van de agrarische bebouwing ten opzichte van elkaar bepaalt deze kwaliteit. De onderlinge afstand is groot genoeg om het solitaire karakter van de agrarische bebouwing te benadrukken zonder dat het de samenhang van de enclave geweld aan doet. Dit fragiele evenwicht van onderlinge samenhang kan eenvoudig verstoord worden door het amoveren van bestaande en toevoegen van nieuwe bebouwing.

Waardebepaling en welstandsniveau

Het bijzondere karakter van de historische dorpsgebieden is in een lange reeks van jaren opgebouwd en heeft over het algemeen een hoge cultuurhistorische waarde. Naast waardevolle stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuren, zoals het cultuurhistorische, veelal slingerend verloop en afwisselend profiel van het wegenpatroon, uit zich dat veelal ook in de grote variatie van aanwezige historische bebouwing. De sterke relatie met het achterliggende waardevolle buitengebied via doorkijken en het overwegend groene, landelijke karakter van de gebieden is een waardevolle kwaliteit. Het behoud hiervan heeft een groot maatschappelijk belang omdat deze gebieden gezien kunnen worden

als de dragers van de identiteit van de kernen als geheel en van betekenis zijn binnen de regio.

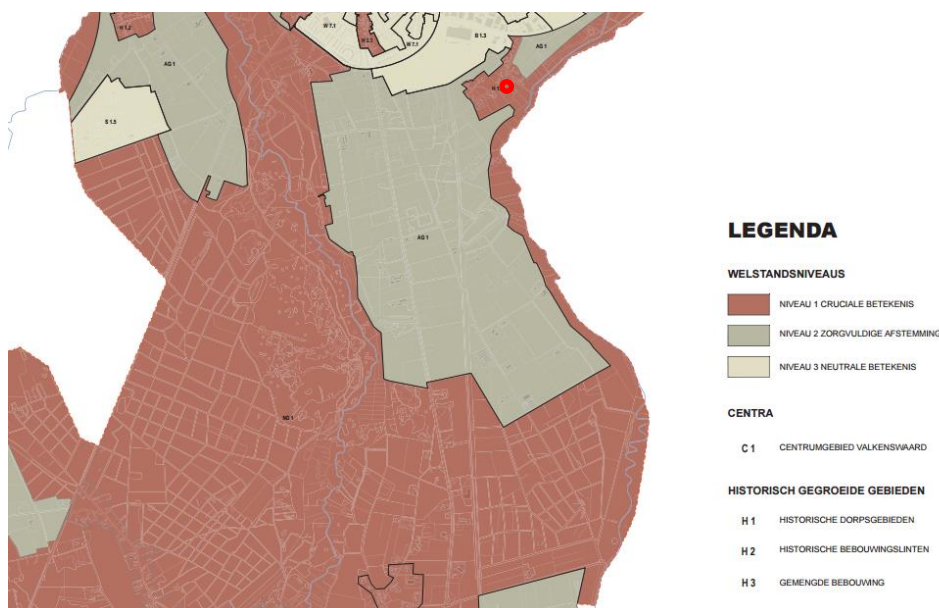
De samenhang en de sfeer van de historische structuren en bebouwing is kwetsbaar. Om de bestaande of geambieerde kwaliteit van deze structuren en bebouwing te beschermen is het hoogste welstandsniveau "cruciale betekenis", van toepassing.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de algemene gebiedsbeschrijving en met de gebiedsgebonden beschrijving van het betreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is, te worden gehanteerd.

Relatie met de omgeving:

- Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek van de historisch gegroeide dorpsgebieden als cultuurhistorische compositie in zijn geheel. Uitgangspunt is het streven naar synergie tussen het omliggende landschap, cultuurhistorisch wegenpatroon en cultuurhistorische bebouwing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing is gewenst en verspringingen in rooilijn zijn wenselijk binnen de bestaande uitersten van de belendende bebouwing;
- (Vervangende) nieuwbouw dient voor wat betreft massa en vormgeving te passen binnen de bestaande bebouwingscontext met het oog op de samenhang binnen de (cultuurhistorische) compositie;
- Behoud van het relatief open en overwegend kleinschalige karakter van het bebouwingsbeeld, met daarbinnen een zekere variatie;
- Behouden van de groene uitstraling van de openbare ruimte met karakteristieke laanbeplanting, doorzichten naar het achterliggend landschap. Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het (groene) beeld in de gebieden. Er dient gestreefd te worden naar een verzorgde begroeiing en afstemming in erfafscheidingen met aangrenzende percelen (verharding van voortuinen voorkomen);
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.



Figuur 10: Uitsnede welstandsnota

Bouwwerk op zichzelf:

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de naastgelegen bebouwing;
- De bouwhoogte, kapvorm en kaprichting afstemmen op de belendende bebouwing en aansluiten op de ritmiek en het (cultuurhistorisch) karakter daarvan;
- Zijgevels die, als gevolg van het slingerende verloop van de straten, duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als voorzijden te worden behandeld;
- Verspringingen in goothoogte zijn wenselijk binnen de bestaande uitersten van de belendende bebouwing.
- Oorspronkelijke (verticale) gevelindelingen behouden en waar mogelijk herstellen.

Detailering:

- Behouden van de overwegend kleinschalige uitstraling van de bebouwing;
- Bij nieuwbouw is afstemming met de gevelopbouw en materiaal- en kleurgebruik van bebouwing in de omgeving het uitgangspunt;
- Detailering van oorspronkelijke / historische bebouwing is richtinggevend voor (vervangende) nieuw- en aanbouw;
- Bakstenen in aardtinten of lichte kalksteen. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout (of goed gelijkende andere materialen);
- Geen toepassing van kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing. Rood, bruin, groen en wit zijn goed passende kleuren;
- Bij renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en materiaal en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- (Oorspronkelijke) gevelbepalende ornamenten behouden en waar mogelijk herstellen;
- Toevoegingen in beginsel aan de voorzijde niet toegestaan. Erkers, dakkapellen en overige aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak in maatvoering, architectuur en detailering afstemmen met de hoofdbebouwing. Kleur- en materiaalgebruik alsmede de vormgeving dienen zich te conformeren aan het gevelvlak of dakvlak.

4. BESTAANDE SITUATIE

In het kader van het onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

4.1. Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Onderhavig plangebied is gelegen aan buurtschap Zeelberg en tegelijkertijd tegen het beekdal van de Tongelreep aan. In de huidige situatie is de driesprong nog nadrukkelijk herkenbaar. De hooilanden ten zuiden van Zeelberg in duidelijk mindere mate. Schaalvergroting heeft plaatsgevonden in de loop der tijd door herverkavelingen, maar ook toevoeging van bebouwing aan de zuidzijde van Zeelberg hebben het patroon in sterke mate aangetast.

Buurtschap Zeelberg

De agrarische enclave 'Zeelberg' bevindt zich direct ten zuiden van het bedrijventerrein Schaapsloop. De enclave is ontstaan op de kruising van verschillende landwegen en heeft de grootste bebouwingsdichtheid rond een driehoekig, door landwegen gevormd, binnenplaats (plaatse). Hoewel de bebouwing van het bedrijventerrein dicht is genaderd, ligt de agrarische bebouwing nog geheel vrij in het open buitengebied.

Door de sanering van de bedrijfsgebouwen aan Zeelberg 41a (dit was voorheen een manege met bijbehorende bebouwing) is er meer "lucht" in het gebied tussen Zeelberg en de Tongelreep.



Figuur 11: projectlocatie, vóór sanering manege



Figuur 12: Projectlocatie, na sanering manege

Landschap

Het landschap waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, kenmerkt zich thans door een sterk noord-zuid georiënteerde structuur. Deze structuur wordt bepaald door de diverse beken in dit landschap. Voor Valkenswaard zijn dit de Keersop, de Dommel en de Tongelreep. De laaglandbeken (Dommel en Tongelreep) bezitten een langgerekte zone van lage, relatief natte beekdalgronden. De beide beekdalen zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug van relatief hoge en droge zandgronden, lopend van noord naar zuid. De Maastrichterweg vormt functioneel en ruimtelijk de ruggengraat van de dekzandrug waar het plangebied tegenaan ligt.

4.2. Bestaande functionele kwaliteit

Aan Zeelberg 41a bevond zich een manege met forse bebouwing, welke niet aan de Zeelberg was gesitueerd. Deze bedrijfsbebouwing is inmiddels gesaneerd waardoor momenteel alleen de voormalige bedrijfswoning met enkele bijgebouwen resteert.

De gronden tussen de bebouwing aan Zeelberg 41a en de driesprong Zeelberg betreft grasland en is volledig onbebouwd.

4.3. Fysieke milieuwaarden

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal milieuaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect gezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende milieuaspecten worden achtereenvolgens, in afzonderlijke paragrafen behandeld:

- 4.3.1 Water
- 4.3.2 Bodem;
- 4.3.3 Flora en fauna
- 4.3.4 Akoestiek;
- 4.3.5 Geur;
- 4.3.6 Luchtkwaliteit;
- 4.3.7 Bedrijf- en milieuzonering;
- 4.3.8 Externe veiligheid;
- 4.3.9 Kabels en leidingen;

4.3.1. Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

In de Waterwet (2009) is opgenomen dat iedere provincie een regionaal Waterplan moet opstellen. De provincies moeten daarbij rekening houden met het landelijke waterbeleid. Dat beleid is beschreven in het Nationaal Waterplan (2009). Ook moeten zij rekening houden met het Europees beleid zoals dat bijvoorbeeld is vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's. Daarnaast zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008) belangrijke afspraken gemaakt door rijk, provincies, waterschappen en gemeenten.

Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk en de waterschappen, geldig tot eind 2015.

Noord-Brabant kent sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet een integrale Verordening water. Hierin zijn regels opgenomen voor het waterbeheer door de waterschappen. Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. De waterschappen moeten ervoor zorgen dat de keringen en de capaciteit van het watersysteem hieraan voldoen. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. Op de kaarten bij de verordening worden de beschermde gebieden waterhuishouding aangegeven en de natte natuurparels met de attentiezones daaromheen. De verordening is de formele basis voor de begrenzing van deze gebieden op perceelniveau.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Motivering en conclusies water voor bestemmingsplan

Door adviesbureau Terra Milieu is in juli 2015 de watertoets uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage (versie 8 januari 2016) is als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen.

Invoergegevens (K915, één woning)	
Bestaand verhard oppervlak:	Onverhard
Nieuw verhard oppervlak:	500 m ²
Te compenseren oppervlak:	500 m ²
GHG:	60 cm-mv
Invoergegevens (K912 en K913, twee woningen)	
Bestaand verhard oppervlak:	Onverhard
Nieuw verhard oppervlak:	1.000 m ²
Te compenseren oppervlak:	1.000 m ²
GHG:	60 cm-mv

Figuur 13: Gegevens watertoets

De ontwikkeling op de onderzoeklocatie heeft tot gevolg, zoals blijkt uit figuur tabel, dat het verharde oppervlakte toeneemt met circa 500 m² per woonkavel. In totaal komt dit neer op een toename aan verharding van 1.500m².

Op basis van de uitgevoerde watertoets kan worden geconcludeerd dat voor het projectgebied een vrijstelling geldt van het verbod om neerslag af te koppelen van verhard oppervlak. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de grenzen van het project gebiedgreppels aan te brengen om hemelwater te laten infiltreren en eventueel als noodoverloopconstructie te gebruiken.

Indien mogelijk dient deze greppel te worden aangesloten op een reeds bestaande kavel/bermsloot wat noodzakelijk kan zijn bij zeer grote neerslaghoeveelheden.

Tevens wordt geadviseerd een voldoende hoog bouwpeil te hanteren of kruipruimteloos te bouwen, om wateroverlast te voorkomen.

Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit nietuitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitloogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (duurzaam Bouwen).

In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater er in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Bij de bouw zal geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitloogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

4.3.2. Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, uitvoering van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Omdat er wel een signaalfunctie van het onderzoek uit kan gaan, wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied uitgevoerd.

Onderzoek

Door adviesbureau Terra Milieu is in maart 2015 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Eén onderzoek voor de percelen K912 en K913 en één onderzoek voor het perceel K91. De volledige onderzoeksrapportages zijn als bijlage 3 bij deze plandoelstelling opgenomen.

Samenvattend geven de onderzoeken het volgende beeld:

Ter plaatse van Zeelberg (zowel voor het perceel K912 als perceel K913 als perceel K915) te Valkenswaard is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Voor de uitvoer van het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek

is de onderzoeksstrategie bepaald. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m² en is in gebruik als weide.

Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw is de locatie onderzocht. Het doel van het onderzoek is om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond een verhoging aan cadmium ten opzichte van de achtergrondwaarde wordt aangetroffen. In het grondwater worden barium en zink verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Zinkassen

Voor de locatie Zeelberg 41A is in het verleden een sanering uitgevoerd door Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK) in verband met de aanwezigheid van zinkassen. Deze sanering is naar behoren afgerond. De Zeelberg op zich is 'zinkassen verdacht' alsmede de berm van de weg. De ten behoeve van voorliggend wijzigingsplan uitgevoerde bodemonderzoeken zijn zodanig uitgevoerd dat de bermen van de weg niet gemeten zijn.

Uit de resultaten van de beide bodemonderzoeken van Terra milieu dossier Tm2015.006-2 en Tm2015.06.1 zijn geen bijzonderheden geconstateerd zodat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

Op basis van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locaties.

4.3.3. Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;

- door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder 1. en 2. bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder 3. bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen. Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Ecologische Hoofdstructuur

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones.

Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen.

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Motivering en conclusies flora en fauna voor bestemmingsplan

Door Bureau Maerlant is in juli 2015 een ecologische quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998 (zie bijlage 4).

Soorten/funcities

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden:

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten van de huidige plannen

Vogels algemeen

Doordat de werkzaamheden eenvoudig buiten het broedseizoen kunnen worden uitgevoerd en voldoende alternatieven aanwezig zijn, zijn géén negatieve effecten op algemene broedende vogels te verwachten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effect van het plan op beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Het is nooit uitgesloten, dat overige vogels broeden in te kappen jonge bomen en of in de nabijheid van de ingrepen. Daarom wordt aanbevolen de werkzaamheden bij voorkeur te plannen buiten het broedseizoen. Dit is voor de meeste soorten de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Indien men echter in het vroege voorjaar (maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd.

Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

4.3.4. Akoestiek

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76 lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen.

Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Motivering en conclusies wegverkeerslawaai voor bestemmingsplan

Door Van der Boom Advies is in februari 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Uit dit onderzoek volgt:

De nieuw beoogde woningen liggen binnen de bebouwde kom van Valkenswaard op ca. 7 - 11 meter uit de as van de Zeelberg. De maximum snelheid op de weg bedraagt 30 km/uur.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens (bron: gemeente Valkenswaard). Alle omliggende wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. De wegen hebben geen zone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De geluidbelasting door deze wegen wordt niet getoetst aan de Wet Geluidhinder. Er hoeft voor de wegen dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Aangenomen wordt dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat als de woningen voldoen aan de grenswaarden uit de wet Geluidhinder en het Bouwbesluit. De geluidbelasting door de omliggende wegen bedraagt zonder aftrek ten hoogste 47 dB. Dat komt overeen met een geluidbelasting van 42 dB

na aftrek van 5 dB voor een 50 km weg. De woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder van 48 dB.

Daarmee wordt voldaan aan het aangehouden criterium voor een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor 30 km wegen, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft de geluidwering van de woningen.

Voor gevels met een geluidbelasting tot en met 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Omdat de geluidbelasting ten hoogste 47 dB bedraagt zijn voor de gevels van de woningen geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

4.3.5. Geur

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. Omdat in de Wgv de meest recente milieuhygiënische inzichten zijn vastgelegd, geldt deze toets ongeacht of de inrichting vergunningplichtig is of onder het Besluit landbouw milieubeheer valt.

Motivering en conclusies voor bestemmingsplan

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is door De Roever Omgevingsadvies in februari 2015 (zie bijlage 6) een geuronderzoek uitgevoerd.

Nabij het plangebied liggen enkele veehouderijen. Nagegaan moet worden of de geur vanuit deze veehouderijen van invloed is op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. Verder moet worden nagegaan of het de te realiseren woningen een belemmering vormen voor de veehouderijen.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval worden de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Gelet op de geuremissies en de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied is de veehouderij aan Zeelberg 47 maatgevend voor de (individuele) geurbeoordeling. Daarom is voor deze veehouderij een geurberekening uitgevoerd.

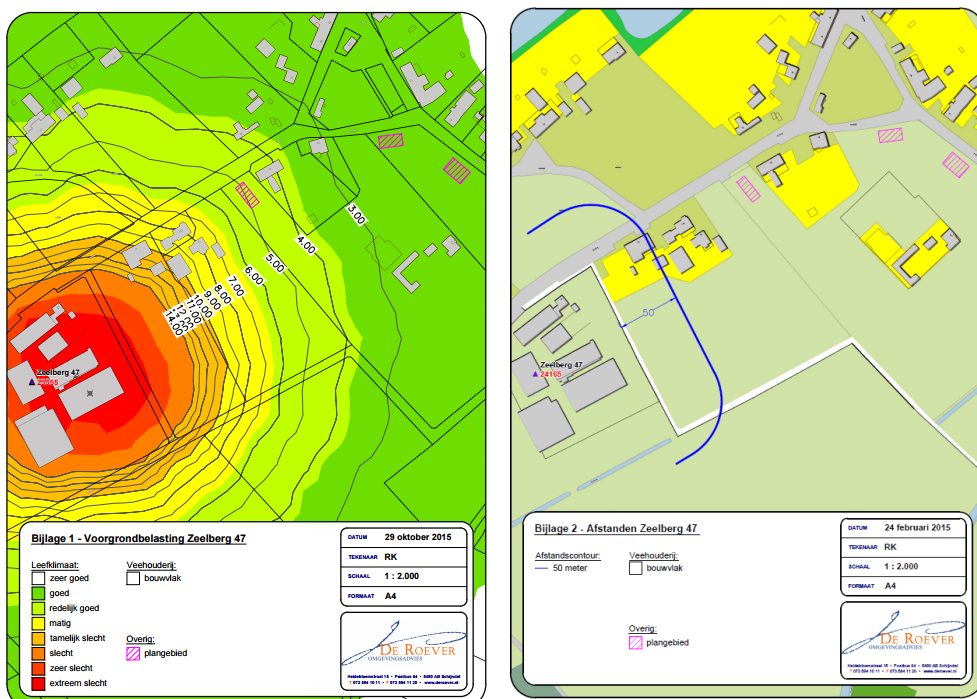
De geurcontouren zijn weergegeven op de kaart in figuur 14. De geurnorm voor de te realiseren geurgevoelige objecten bedraagt 14 ouE/m³. De te realiseren geurgevoelige objecten liggen buiten de geurcontour van 14 ouE/m³ van deze veehouderij. Op de kaart is ook te zien dat de veehouderij nagenoeg geen uitbreidingsmogelijkheden meer in de richting van de te realiseren woningen heeft, vanwege de bestaande woningen in de omgeving (Zeelberg 43 en 45). Daarom vormt de situatie op de kaart ook de worst-case situatie en wordt geen berekening uitgevoerd vanuit de rand van het bouwvlak.

Ten aanzien van de voorgrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De te realiseren woning vormt geen belemmering voor de omliggende veehouderijen.

Afstanden

De afstandsnorm voor de te realiseren geurgevoelige objecten bedraagt 50 meter. Op de kaart in figuur 12 is de afstandscintour van 50 meter rondom het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij weergegeven.

De te realiseren woningen liggen buiten de worst-case afstandscintour 50 meter van elk van de veehouderijen in de omgeving. Ten aanzien van de aan te houden afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. De te realiseren woning vormt geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de gevel-gevel afstand van 25 meter. Gezien de worst-case afstandscintour van 50 meter op de kaart in figuur 12 vormt ook de gevel-gevel afstand geen knelpunt.



Figuur 14: geurafstanden

Conclusie

Is een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

In de rapportage is de geursituatie ter plaatse van de te realiseren woon/zorgboerderij beschreven. Hierbij is gekeken naar de voorgrondbelasting en de vaste afstanden in een worst-case situatie. Ook is gekeken naar de geurbelasting van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting). Op basis van voorgrondbelasting, afstanden en achtergrondbelasting kan een acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd.

Worden veehouderijen in hun belangen geschaad?

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats buiten de worst-case geur- en afstandscintouren van alle omliggende veehouderijen. Er worden geen veehouderijen in hun belangen geschaad.

4.3.6. Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Besluit NIBM) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Wanneer projecten wel in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Motivering en conclusies luchtkwaliteit voor bestemmingsplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

4.3.7. Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10⁻⁶ contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een

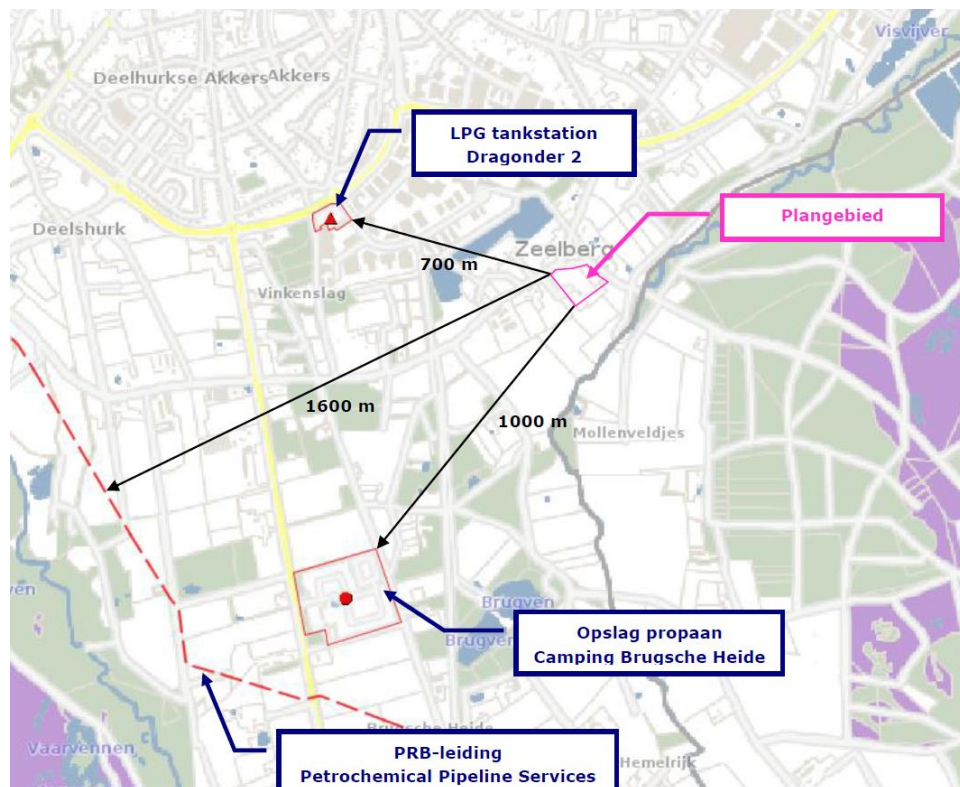
diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen, zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan

In het kader van de externe veiligheid is door De Roever Omgevingsadvies in februari 2015 (zie bijlage 7) een onderzoek uitgevoerd.

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) en de vigerende bestemmingsplannen zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven in figuur 15.



Figuur 15: Risicobronnen in omgeving plangebied

Hierna wordt elk van deze risicobronnen beschreven.

Inrichtingen

Met behulp van de database van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn de gegevens van de inrichtingen waarbij activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden achterhaald, zie figuur 16.

Inrichting	Risicobron	Omvang	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Gemeten afstand (meter)
LPG tankstation	Vulpunt		45	150	700
	Reservoir	20 m ³	25		
	Afleverinstallatie		15		
Camping Brugsche Heide	Opslag propaan	10 m ³	15	15	1.000

Figuur 16: gegevens inrichtingen

Er is geen sprake van een knelpunt wat betreft het plaatsgebonden risico of het groepsrisico door inrichtingen waarbij activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Transportroutes

Wegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied ligt een buisleiding van Petrochemical Pipeline Services. Met behulp van de database van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn de gegevens van de buisleiding achterhaald, zie tabel 1.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Gemeten afstand (meter)
10770	8,00	80,00	12	130	1.600

Figuur 17: buisleidingen

Er is geen sprake van een knelpunt wat betreft het plaatsgebonden risico of het groepsrisico door buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Ten aanzien van geen enkele risicobron is sprake van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.8. Bedrijven en milieuzonering

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast

opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Motivering en conclusies voor bestemmingsplan

In het kader van de bedrijfs- en milieuzonering is door De Roever Omgevingsadvies in februari 2015 (zie bijlage 8) een onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is de volgende informatie relevant:

Onderzoeksvragen

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om antwoord te geven op de onderzoeksvragen is een inventarisatie gemaakt van de bestaande milieubelastende functies in de omgeving van het bouwplan. Uitgaande van deze milieubelastende functies is bezien of de te realiseren milieugevoelige functies (nieuwe burgerwoningen) toelaatbaar zijn (uitwaartse milieuzonering).

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een verscheidenheid aan functies, zodat gesproken kan worden van een gemengd gebied. Daarom wordt uitgegaan van het omgevingstype rustig buitengebied.

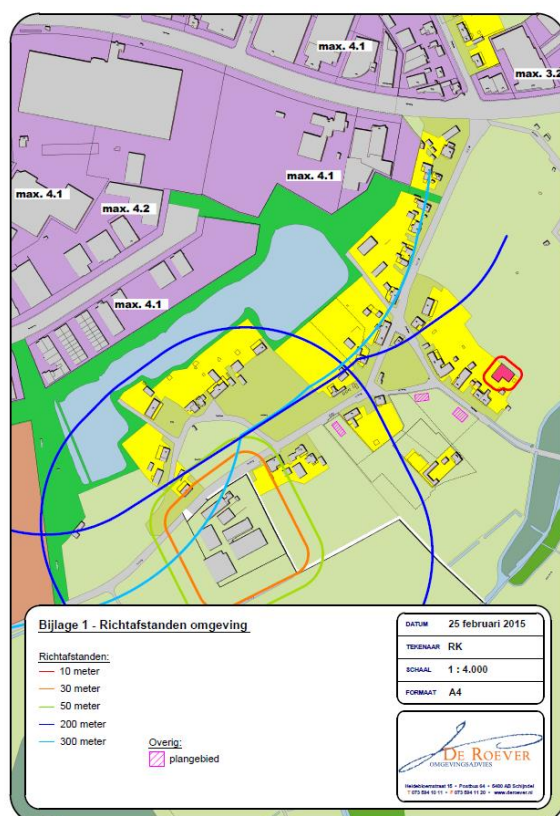
De milieubelastende functies in de omgeving zijn weergegeven in figuur 18.

Inrichting	Omschrijving	Richtafstanden [m]			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Zeelberg 47 Varkenshouderij	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW				
	SBI 0146 Fokken en houden van varkens	200	30	50	0
Zeelberg 37b Creativiteitscentrum	OVERIGE DIENSTVERLENING				
	SBI 9609 Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	0	10
Schaapsloop t/m cat 4.1	MAXIMALE RICHTAFSTAND BIJ MILIEUCATEGORIE				
	Categorie 4.1 (zie tabel 1)	200			
Schaapsloop t/m cat 4.2	MAXIMALE RICHTAFSTAND BIJ MILIEUCATEGORIE				
	Categorie 4.2 (zie tabel 1)	300			

Figuur 18: milieubelastende functies in de omgeving

Uit de analyse blijkt dat één van de te realiseren woningen binnen de richtafstand voor het aspect geur van de varkenshouderij aan Zeelberg 47 (200 meter) ligt. Daarom wordt het aspect geur door deze veehouderij nader onderzocht in een apart onderzoek (zie paragraaf 4.3.5 uit deze plantoelichting).

De te realiseren woningen liggen buiten de richtafstanden van de overige milieubelastende functies in de omgeving. De overige milieubelastende functies in de omgeving vormen daarom geen knelpunt de te realiseren woningen en de te realiseren woningen vormen geen belemmering voor de omliggende bedrijven.



Figuur 17: Richtafstanden

4.3.9. Kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Motivering en conclusies voor bestemmingsplan

In de paragraaf over externe veiligheid is al vermeld dat binnen het plangebied en de directe omgeving ervan geen (hoge druk) hoofdtransportleidingen liggen. Er bevinden zich in en nabij het plangebied ook geen hoogspanningsleidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de verdere planontwikkeling.

Verder geldt dat nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. Initiatienemer is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht. Eventuele omlieggingen en/of aanpassingen van het kabel- en leidingennetwerk worden in overleg met de beheerders uitgevoerd.

4.4. Historische kwaliteit

4.4.1. Archeologie

Beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

1. archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
2. de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
3. bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen

dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies archeologie voor bestemmingsplan

Ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden is door RAAP in 2006 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd (bijlage 9). Aan de hand van het bureauonderzoek concludeert RAAP dat er voor het plangebied een verwachting geldt voor archeologische resten vanaf de vroege Prehistorie tot in de Nieuwe tijd. Bij het verkennende booronderzoek is gebleken dat in het noordelijke deel van het plangebied (percelen 912 en 913) de ondergrond bestaat uit dekzand. Een deel van de bovengrond lijkt hier te zijn afgegraven. De humeuze bovengrond is hier maar 15 cm dik terwijl de dikte van deze laag in het overige deel van de twee percelen 80 tot 95 cm bedraagt (afb. 3). Het reliëf lijkt hier af te lopen richting het beekdal naar het zuidoosten. Deze bovengrond bestaat bovenin uit een bouwvoor met daaronder nog een oudere akkerlaag of esdek. Naar het zuiden toe gaat de bodem over van dekzand in beekafzettingen. Er zijn in de boringen geen archeologische vondsten aangetroffen. De bodemopbouw in het westelijke deel van het huidige plangebied (perceel 915) is niet bekend, omdat hier geen boring door RAAP is gezet. Op basis van deze resultaten heeft RAAP geadviseerd een vervolgonderzoek uit te laten voeren, ten einde de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten vast te kunnen stellen.

ADC ArcheoProjecten heeft op 12 en 13 januari 2016 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd (zie bijlage 13). De verwachtingen die op grond van het vooronderzoek (door RAAP) zijn gesteld, kunnen op basis van het huidige proefsleuvenonderzoek gedeeltelijk worden bevestigd.

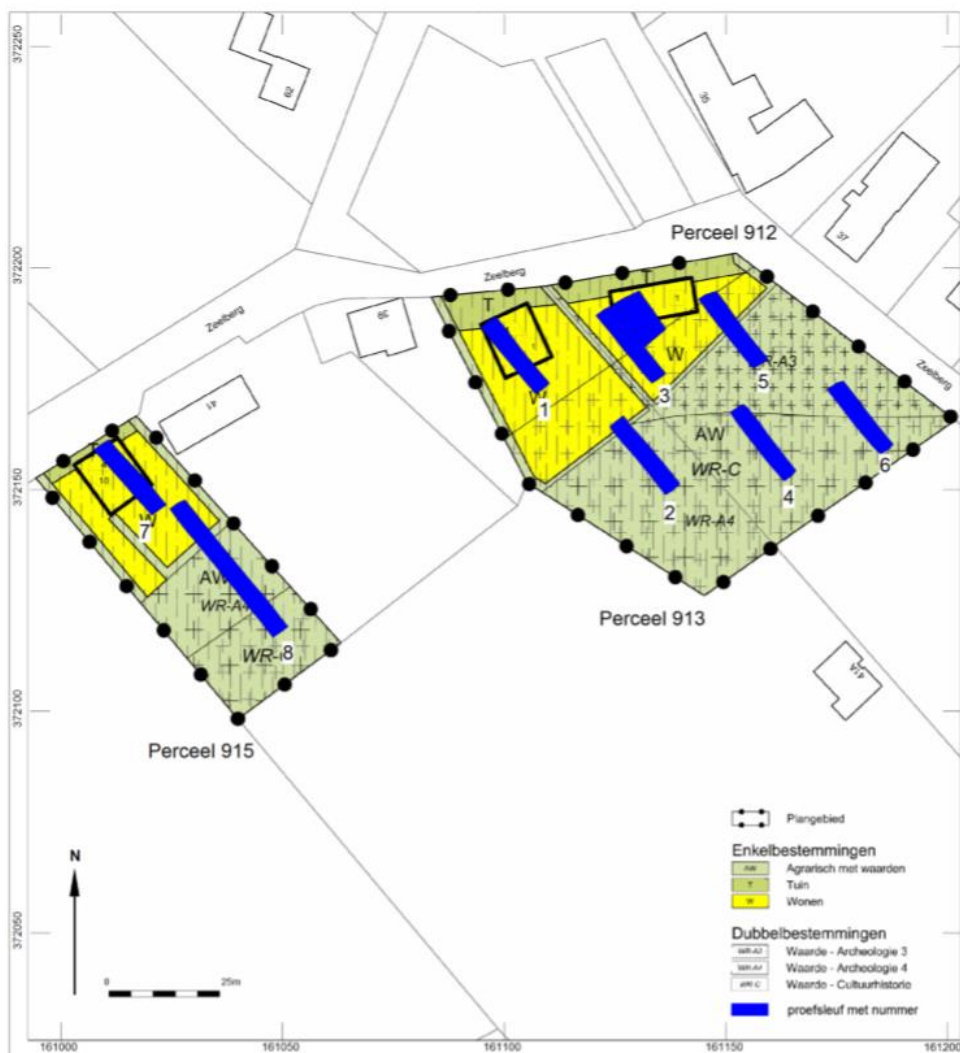
Er zijn drie percelen onderzocht (zie figuur 18). Deze percelen komen goed overeen met de indeling in parten, zoals die te zien is op de historische kaart van 1832. Op elk part bevond zich vermoedelijk een schaapskooi. Mogelijk is een schaapskooi aangetroffen op het noordelijk deel van perceel 912. In werkput 3 en 5 zijn diverse paalkuilen en kuilen aangetroffen, maar hierin is echter geen structuur te herkennen. Dit komt wellicht mede door de slechte conservering van de sporen. Het terrein is hier vermoedelijk 60 tot 70 cm afgegraven. Het naastgelegen perceel 913 is na de sloop van de bebouwing gesaneerd tot 1 m onder maaiveld, en heraangevuld. Hier zijn daarom geen sporen aangetroffen.

Halverwege perceel 912 is een greppel aangetroffen. Deze vormde een erfafscheiding tussen de verschillende parten. Het gebied ten zuiden van de greppel bestaat uit beekgronden, en werd daarom ook wel de Boldert genoemd. De boeren hebben destijds deze drassige gebieden langs de beek de Tongelreep opgehoogd, om deze beter geschikt te maken als weidegrond. Deze ophogingspakketten zijn aangetroffen tijdens het booronderzoek en het huidige onderzoek.

Ook op perceel 915 zijn antropogene lagen aanwezig, met name in werkput 7. Daarnaast laten restanten van moesbedden zien dat ook hier aan grondverbetering is gedaan. De greppel in werkput 7 vormt vermoedelijk de noordelijke begrenzing van de parten langs de Parterloop, een waterloop, die uitmondde in de Tongelreep. Toen deze waterloop werd gedicht, is wellicht ook het omliggende terrein enigszins opgehoogd. Dit zou de aanwezigheid van het antropogene pakket in werkput 7 kunnen verklaren. Bij de nieuwe inrichting van het gebied werd de greppel ook overbodig en daarom gedicht.

De sporencluster in het noordelijk deel van perceel 912 is gewaardeerd als 'niet behoudenswaardig'. De sporen beperken zich tot een klein deel van het terrein. Gezien de beperkte omvang en de slechte conservering van de sporencluster wordt niet verwacht dat aanvullend onderzoek kan bijdragen tot meer inzicht in de ontwikkeling en activiteiten van het gehucht Zeelberg.

Gelet op het bovenstaande is geadviseerd om de onderzochte delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.



Figuur 18: aangelegde proefsleuven in het plangebied

Selectiebesluit

Op 6 juni 2016 hebben burgemeester en wethouders op basis van de uitgevoerde archeologische onderzoeken een selectiebesluit genomen. Hiermee is het plangebied vrijgegeven.

4.4.2. Cultuurhistorie

De cultuurhistorie speelt een grote rol in de omgeving van de Zeelberg. Hierover is in het moeder(bestemmings)plan de nodige aandacht besteed. De Zeelberg heeft een kenmerkende structuur. Bij de projectie van de 3 beoogde nieuwe woningen, is deze structuur als uitgangspunt gehanteerd.

De Zeelberg 41a is gelegen in de Zeelberg. Deze plek dateert in zijn oudste vorm van omstreeks 1500. Ook het kenmerkende driehoekige plein kwam toen al voor. De naam De Zeelberg verwijst naar de lange rug van zandverstuiving in het oorspronkelijke beekdal van de Tongelreep ten noordoosten van de reeds eerder

aangehaalde driesprong. In het plangebied zijn langgevelboerderijen aanwezig. Het specifiek karakter dient behouden te blijven.

Door SRE is voor de gehele gemeente Valkenswaard een Cultuurhistorische verwachtingenkaart opgesteld. In het plangebied gelden een vlak met hoge verwachting (zie figuur 19). Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.



Figuur 19: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (het rode vlak betreft een gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarde)

In het erfgoed beleid is over de Zeelberg opgenomen:

Plein Zeelberg

Zeelberg wordt net als Geenhoven tot de oudste nederzettingen van Valkenswaard gerekend. Zeelberg had eveneens een plein welke op Zeelberg 'berg' werd genoemd, met daarbij een waterkuil die als bluskuil diende. Rond deze pleinen, die aan de gemeijnt toebehoorden, lagen aan of meerdere zijden de boerderijen.

Zeelberg, Valkenswaard

Zeelberg bestond in 1830 uit 15 boerderijen in drie wat verspreid gelegen groepjes (7, 5, 3) langs straten en een driehoekig plein nabij de Tongelreep. De

naam Zeelberg verwijst naar duinenrug bij de Tongelreep. Daarbij gaat zeel terug op zijk of afwateringssloot.

Zie ook het bestemmingsplan ' Zeelberg' bij functionele en ruimtelijke structuur.

4.4.3. Monumenten

Er zijn geen objecten met een monumentale status in het geding. Evenmin bevinden die zich in de omgeving van het plangebied.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Stedenbouwkundig plan

Een belangrijk uitgangspunt voor onderhavig plan is dat het bijdraagt aan de versterking van de in het gebied en haar omgeving aanwezige ecologische en landschappelijke alsmede recht doet aan de historische bebouwingstructuur.

In de huidige situatie is de driesprong nog nadrukkelijk herkenbaar. De hooilanden ten zuiden van Zeelberg in duidelijk mindere mate. Schaalvergroting heeft plaatsgevonden in de loop der tijd door herverkavelingen, maar ook toevoeging van bebouwing aan de zuidzijde van Zeelberg hebben het patroon in sterke mate aangetast. Vooral het meest zuidelijk gelegen bebouwingscluster vormt een verstoring, vooral door de grote afstand van de bebouwing tot aan de weg.

Thans is er sprake van sloop van een aantal stallen behorende bij de agrarische functie die aan Zeelberg 41a aanwezig waren. Hierdoor is er meer "lucht" ontstaan in het gebied tussen Zeelberg de zuidelijk gelegen Tongelreep. Onder andere hierdoor is het plangebied geschikt bevonden om een drietal woonkavels te ontwikkelen.

Als belangrijk uitgangspunt voor deze nieuwe bebouwing wordt de versterking van het cultuurhistorisch karakter van de Zeelberg gehanteerd. Ten aanzien van invoegen van bebouwingselementen dient aangesloten te worden op de historische aanwezigheid van bebouwing rondom de driesprong. Nieuwe bebouwingselementen mogen dan ook uitsluitend aan de zuidzijde van Zeelberg in de directe nabijheid van de driesprong worden opgericht.

Naast de versterking van het cultuurhistorisch bebouwd karakter van Zeelberg dient ook in landschappelijk opzicht een versterking plaats te vinden van het aanwezige landschap.



Figuur 20: stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan

Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten via de Zeelberg. De toevoeging van 3 woningen zal geen bijzondere verkeersgeneratie opleveren. Qua parkeren moet worden uitgegaan van de norm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per vrijstaande woning. Onderhavig plan voldoet aan deze norm.

Landschap:

Door het toepassen van inheemse opgaande beplantingssoorten op de oude verkavelingslijnen (in zuidelijke richting vanaf Zeelberg naar de Tongelreep) en een nadrukkelijke openheid aan de zuidzijde van de kavels, zodat doorzichten vanaf de tongelreep richting Zeelberg gewaarborgd blijven.

Op de nieuwe kavels zelf betekent dit dat er een “luchtige” afscheiding moet worden gemaakt in de vorm van een landschappelijk hekwerk.



5.2. Beeldkwaliteitplan

Uitgangspunt bij de gewenste beeldkwaliteit is de landelijke sfeer. Het buitengebied is het landschappelijk raamwerk waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen. In de gemeente Valkenswaard is het landschapsbeeld rijk en gevarieerd. Er zijn ook verschillen in landschapstypen te vinden. De dynamiek die dit oplevert is het kenmerk van het buitengebied in Valkenswaard. De verschillende ruimtelijke eenheden en functies zijn opgehangen aan het wegenpatroon. Dit wegenpatroon loopt soms slingerend met vele vertakkingen door het landschap. De inpassing van de beoogde vrijstaande, particuliere woningen is binnen de kwaliteiten van het landschap mogelijk. Er dienen hier enkele ontwerpuitgangspunten gehanteerd te worden. De woningen bestaan uit een lage onderbouw met grote kap. De perceelsgrenzen moeten groen worden ingepast. Ondanks de verschillende landschapstypen zijn woningen altijd groen ingepakt (zie ook de beoogde landschappelijke inpassing). Dit levert de groene bebouwingsclusters en kernranden op. De woningen spelen zo een rol in het groen afbakenen van de groene slagen. Omdat de woningen op grote percelen staan (met een oppervlakte van gemiddeld circa 1.000 m²) en een grote inhoudsmaat hebben (met een inhoud van maximaal 1.000 m³) en in een groene omgeving staan zijn er twee woningtypes mogelijk; dit zijn boerderijen en landhuizen. Deze woningtypen worden hierna individueel nader toegelicht.

Boerderij:

Een woning met woningtype 'boerderij' heeft een ruime opzet en bestaat uit een enkelvoudige massa. Het gebouw is gericht op functioneel en agrarisch gebruik. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, waarbij de hoofdvorm bestaat uit één laag met een grote kap. Een boerderij heeft een rechthoekig grondvlak met mogelijke ondergeschikte uit- en aanbouwen. Het gebouw is rustig vormgegeven en heeft een sobere detaillering. De terreinindeling is rationeel. De inrichting van het erf bestaat uit stoepen, weide, groentetuin en hagen. Er is sprake van een clustering met bijgebouwen om een erf. De bijgebouwen staan dicht bij de hoofdbebouwing.



Landhuis:

Een landhuis bestaat uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en gootverspringing, sierelementen en een landelijke uitstraling. De bebouwing bestaat uit één laag met een grote kap. Het gebouw is voorzien van gootverhoging, uitsparingen en verdraaiingen in de kap. Er zijn accenten aan de gevel aanwezig. Een landhuis heeft een grote landschappelijke siertuin. Het gebouw is voorzien van opvallende elementen als een schoorsteen en dakkapellen. Een landhuis is gericht op woongenot en comfort. Bijgebouwen zijn gesitueerd achter in de tuin en aan de rand van het perceel.



De stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing van onderhavig plan is als bijlage 10 van deze plantoelichting toegevoegd.

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1. Handhaving

Eén van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan. Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risicoanalyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend en inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Wanneer deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te

stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- of gebruiksregels worden overtreden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc.. Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Valkenswaard een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemers kunnen binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden hun (bouw)plannen en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemers ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Conform de provinciale vereiste zal de aanleg en het beheer van het landgoed worden vastgelegd in een realisatie en beheersovereenkomst tussen initiatiefnemers, gemeente en provincie.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. JURIDISCHE REGELING

7.1. Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

7.2. Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de bouw- en bestemmingsvlakken;
- de aanduidingen.

7.3. Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

7.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

7.3.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Basis voor dit artikel zijn de bestaande mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan. Deze gronden zijn bestemd voor landschappelijke, natuurlijke, ecologische en/ of cultuurhistorische waarden en agrarische activiteiten.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld voor voor- en zijtuinen alsmede voor in- en uitritten voor woningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de gronden als tuin.

De grens tussen de bestemming 'Tuin' en de aangrenzende bestemming wordt conform een vaste standaard getekend. Deze standaard is vastgelegd in het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Gemeente Valkenswaard'. Vergunningvrij bouwen is echter op 1 meter achter de voorgevel toegestaan. De bestemming 'Tuin' is daarom op zijpercelen getekend tot op 1 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming.

Artikel 5 Wonen

Aan de 3 toe te voegen woningen wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn behalve de woning (en eventuele bijbehorende bouwwerken) ook bijbehorende bouwwerken, tuin en erf toegestaan.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 50 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'.

Mantelzorg

In het plan is een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt een mantelzorg-voorziening te treffen. Onder afhankelijke woonruimte wordt een tijdelijke woonruimte verstaan, gekoppeld aan mantelzorg, waarbij sprake is van eigen voorzieningen en een eigen toegang. Conform de opgenomen regeling mag een bijgebouw benut worden als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, zal de afwijking worden ingetrokken.

Artikel 6 Waarde Cultuurhistorie

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt gehanteerd voor die delen van het plangebied, die op basis van de cultuurhistorische verwachtingskaart mogelijk cultuurhistorische waarde bevatten.

7.3.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting en wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg Het ontwerp-wijzigingsplan 'Zeelberg 41a' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg verstuurd aan onderstaande diensten en instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

De ontvangen vooroverlegreacties van provincie en waterschap zijn in een Nota vooroverleg samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In bijlage 11 is de nota als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 4 februari 2016 tot en met 16 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 5 zienswijzen ingebracht. De ontvangen zienswijzen zijn in een Nota van zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In bijlage 14 is de Nota van zienswijzen als bijlage bij de toelichting opgenomen. In deze nota is tevens aangegeven op welke onderdelen de plantoelichting is aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Vaststelling

Op 31 mei 2016 hebben burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'Zeelberg 41a' vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als bijlage 16 toegevoegd.