

Ruimtelijke onderbouwing

Hoeverdijk 90a

Gemeente Valkenswaard



Planstatus: definitief

Datum: 29 april 2013

Contactpersoon Buro SRO: E. Marsman

Kenmerk Buro SRO: SR120061

Opdrachtgever: Dhr. en mw. Moonen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Plankarakter	5
1.3 Leeswijzer.....	5
2 Plangebied	7
2.1 Situering	7
2.2 Bestaande juridische regeling	7
3 Planologisch kader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
3.4 Conclusie	10
4 Situatieschets.....	11
4.1 Geschiedenis	11
4.2 Huidige situatie	11
4.3 Gewenste ontwikkeling.....	12
5 Uitvoeringsaspecten.....	15
5.1 Bodem, waterhuishouding en watertoets.....	15
5.2 Milieu Effect Rapportage	16
5.3 Geluid.....	17
5.5 Landschap	18
5.6 Flora en fauna	19
5.7 Verkeer en vervoer.....	20
5.8 Overig milieu	20
6 Haalbaarheid	25
Bijlagen:	
Bijlage 1 Bodemonderzoek	27
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek.....	29
Bijlage 3 Quick scan Flora en Fauna	31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers, de heer en mevrouw Moonen, zijn woonachtig op het adres Hoeverdijk 90a te Valkenswaard. In het verre verleden was de locatie in gebruik als agrarisch bedrijf en werd een voormalige varkensstal omgebouwd tot woning. Sinds die tijd is de voormalige varkensstal bewoond en heeft de gemeente dit gebruik gedoogd. De gemeente heeft aangegeven dat handhaven hier niet meer in de rede ligt.

De gemeente heeft in haar tweede herziening voor het bestemmingsplan Buitengebied aan de locatie een agrarische bestemming gegeven. De heer en mevrouw Moonen zijn hiertegen in beroep gegaan. De Raad van State heeft in het kader van het beroep geoordeeld dat dit niet op een deugdelijke motivering van de gemeenteraad berust en heeft het vaststellingsbesluit deels vernietigd.

De gemeente heeft zich hierna opnieuw beraadt over de situatie. Wanneer initiatiefnemers door middel van een ruimtelijke onderbouwing kunnen aantonen dat een woonbestemming ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar is, is de gemeente bereid hieraan medewerking te verlenen. De gemeente kan vervolgens de gewenste woonbestemming meenemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de inpasbaarheid van de te bouwen woning aangetoond.

1.2 Plankarakter

De ruimtelijke onderbouwing beoogt een nieuwe planologische situatie mogelijk te maken. Er worden stedenbouwkundige / ruimtelijke veranderingen voorzien. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat een omschrijving van de huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan.



Ligging plangebied

2 Plangebied

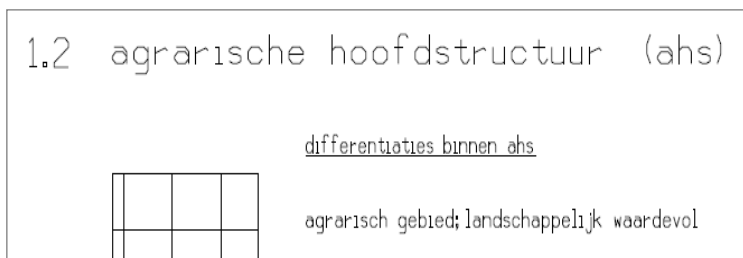
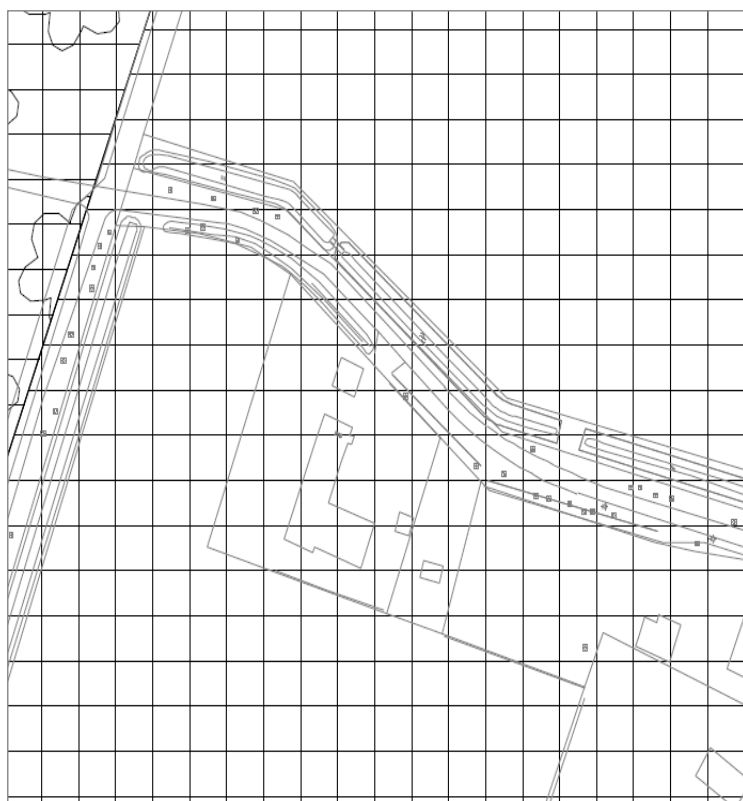
2.1 Situering

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard. Op de afbeelding hiernaast is de ligging van het plangebied aangegeven. De locatie ligt op ongeveer 7 km ten zuiden van de kern Valkenswaard en ten oosten van de N69/ Luikerweg.

2.2 Bestaande juridische regeling

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' in werking treedt, geldt het 'Bestemmingsplan Buitengebied 1998, Tweede partiële herziening'.

Op de volgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de plankaart van de tweede partiële herziening. Op de plankaart is de locatie aangegeven als 'agrarisch gebied, landschappelijk waardevol'.



Uitsnede plankaart

De bestemming 'agrarisch gebied: landschappelijk waardevol', is bedoeld voor agrarische bodemexploitatie en bedrijfsvoering in relatie met het behoud en herstel van abiotische en landschappelijke waarden.

De gemeente Valkenswaard is bezig met een algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Het ontwerp hiervan is inmiddels gereed. Wanneer de gemeente instemt met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, kan het initiatief worden meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

3 Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau wordt uitsluitend ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Omdat de beoogde ontwikkeling niet van nationaal belang is, is het rijksbeleid achterwege gelaten.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2011

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De provincie Noord-Brabant is een dynamische provincie. Deze dynamiek gaat gepaard met forse verandering in de Brabantse ruimte, zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied. De zorg voor een groene schone leefomgeving is belangrijk voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat. Dynamiek en karakteristiek moeten goed op elkaar worden afgestemd: De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. Stad en land hebben elkaar nodig en versterken elkaar.

Voor het buitengebied van Valkenswaard is alleen het 'gemengd gebied' van toepassing. Dit gebied biedt multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Verordening Ruimte 2012

Deze verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Met de verordening Ruimte wil de provincie ruimte bieden voor ontwikkeling. Er is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. De provincie kijkt vooral naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De provincie stuurt op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit geldt voor ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied en buiten de EHS. Passende functies kunnen zich ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat.

De bouw van een woning, ter vervanging van een bestaande woning, is mogelijk wanneer is verzekerd dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing van het pand plaatsvindt.

Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling 2011

Vanuit de Structuurvisie is de vraag om een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied ontstaan, met aandacht voor de landschapskwaliteit in Brabant. Deze kwaliteitsverbetering is zowel in de provinciale structuurvisie als de provinciale verordening vastgelegd. De 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, Rood-met-groen regeling' van de provincie Noord-Brabant (concept, april 2011) biedt informatie om invulling te geven aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het is een hulpmiddel om invulling te geven aan de verordening Ruimte, en geen verplicht beleidskader.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Valkenswaard deel A (2012)

Het doel van het opstellen van een structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van mogelijke woon- en werklocaties, hoofdinfrastructuur, hoofdstructuren ten aanzien van water, landschapontwikkeling, recreatienetwerk en dergelijke. De structuurvisie geeft daarin een doorkijk voor de komende 10 tot 20 jaar en een concreet uitvoeringsprogramma voor de komende 5 jaar en verder. De structuurvisie biedt geen concrete aanknopingspunten voor deze specifieke locatie.

Bestemmingsplan Buitengebied (voorontwerp, 2012)

De gemeente Valkenswaard is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Hierin heeft het perceel aan agrarische bestemming gekregen, overeenkomend met de tweede partiële herziening. Echter, de gemeente heeft aangegeven, dat wanneer de initiatiefnemer door middel van een ruimtelijke onderbouwing kan aantonen dat een woonbestemming passend is, dit in het nieuwe bestemmingsplan zal worden opgenomen.

Landschapontwikkelingsplan (2012)

In het Landschapontwikkelingsplan is de visie van de gemeente Valkenswaard op het landschap weergegeven. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het Bestemmingsplan Buitengebied. Het landschapontwikkelingsplan bouwt voort op de grote hoeveelheid informatie en plannen die al eerder voor het gebied zijn opgesteld. Het is geen formeel beleidsdocument, maar vormt een bouwsteen voor het op te stellen bestemmingsplan buitengebied.

De locatie ligt in deelgebied 11: Omgeving Borkel:

- Als sterkte is aangegeven dat Kapel, Achterste Brug, Voorste Brug en Hoeve cultuurhistorisch waardevolle buurtschappen zijn. Er is een sterke relatie tussen de bebouwing en het landelijk gebied.
- Als kans is opgenomen dat de buurtschappen versterkt dienen te worden door middel van groenstructuren.
- Een bedreiging is de verloederings van leegstaande stallen, met name in het gebied van de verschillende buurtschappen.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met het ruimtelijk beleid. Het initiatief draagt bij aan de sloop van overbodig opstallen, en door de herinrichting en de aanleg van groen wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht. Initiatiefnemer zal door middel van een erfinrichtingsplan aandacht besteden aan de landschappelijk inpassing (zie ook paragraaf 5.5).

4 Situatieschets

4.1 Geschiedenis

In het verleden was de locatie in gebruik voor agrarische bedrijfsdoeleinden, zonder de aanwezigheid van een bedrijfswoning. Sinds begin jaren '80 wordt de voormalige varkensstal echter bewoond. Alhoewel de gemeente geen medewerking heeft verleend aan de bewoning, is dit gedoogd en is hier niet tegen opgetreden. In de jaren '80 is een bestuursdwangaansrijving uitgevaardigd, maar deze is niet geëffectueerd.

In de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel de bestemming 'Agrarische bedrijven' gekregen. Initiatiefnemers, de heer en mevrouw Moonen, hebben hiertegen beroep aangetekend bij de Raad van State, omdat volgens hen een woonbestemming ter plaatse passender is. De Raad van State heeft bij uitspraak van 15 februari 2012 bepaald dat de opgenomen bestemming niet berustte op een deugdelijke motivering.

4.2 Huidige situatie

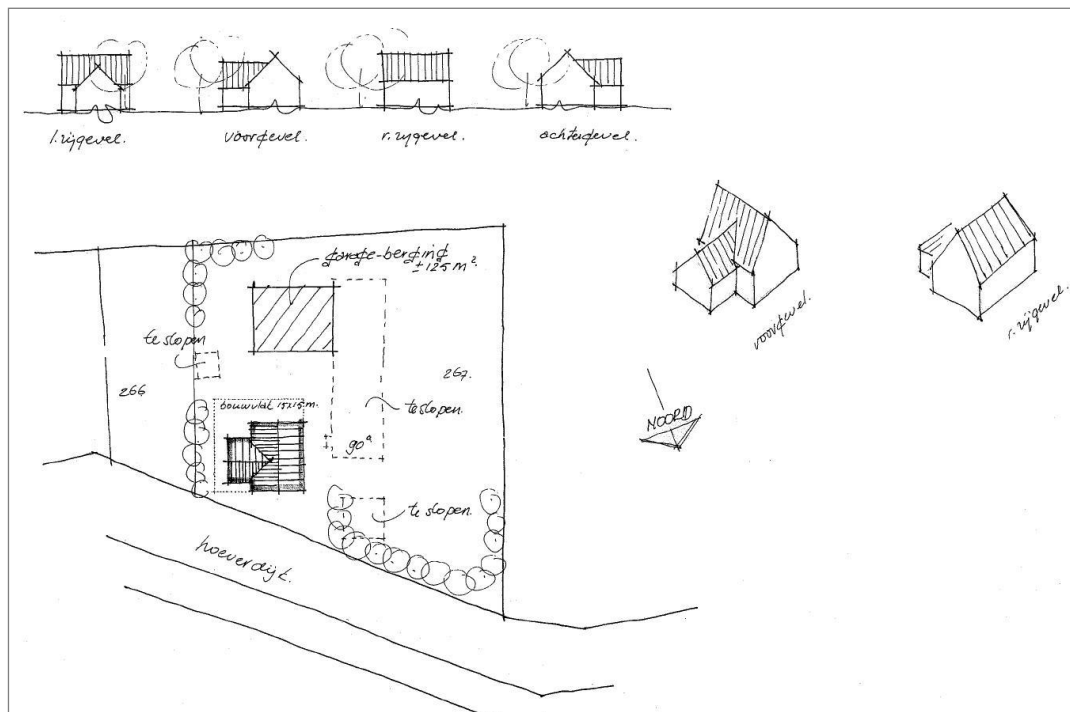
In de huidige situatie is een woning (voormalige stal) met diverse bijgebouwen aanwezig. Er is geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering. De opstallen worden nu gebruikt voor diverse vormen van opslag. Ook het buiterein wordt gebruikt voor opslag in de open lucht. Onderstaande foto's geven een impressie van de locatie.



Foto's Hoeverdijk 90a

4.3 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemer wenst om de huidige woning te vervangen door een nieuwe, vrijstaande woning. Dit is op onderstaande schets weergegeven.



Schets sloop en herbouw

Sloop

Het initiatief bestaat uit het slopen van de bestaande opstallen en de bouw van een woning met bijgebouw. De te slopen opstallen bestaan uit een drietal bouwwerken, waaronder een voormalige varkensschuur van 30 bij 9 meter in één laag met kap. De bebouwing is sober en verouderd en heeft geen bijzondere architectonische en of stedenbouwkundige waarde. De bestaande garage op het perceel van 125 m² blijft behouden.

Nieuwbouw

De nieuwbouw betreft één woning. Deze woning bestaat uit één laag met zadeldak (een begane grondvloer en een bovenverdieping met slaapkamers en douche/toilet) en heeft een rechthoekig bouwvlak. De woning is voorzien van een ondergeschikte aanbouw, eveneens uitgevoerd met een zadeldak. De situering van de woning vormt een afgeleide van de perceelgrenzen en ligt ongeveer 7 meter vanaf de openbare weg. Het bestaande bijgebouw ligt achter de nieuw te bouwen woning, zodat een karakteristieke erfopbouw ontstaat van één duidelijk herkenbaar hoofdgebouw met (in situering) ondergeschikte bijbouwen.

Kwaliteitsverbetering

De gemeente Valkenswaard heeft aangegeven onder voorwaarden aan de beoogde ontwikkeling mee te willen werken, mist er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Deze kwaliteitsverbetering dient in ieder geval uit het volgende te bestaan.

- Alle bestaande opstallen dienen te worden gesloopt.
- Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Initiatiefnemer dient zorg te dragen voor het realiseren van nutsvoorzieningen en de ontsluiting.
- Regenwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd.

- Bij de bouw van de woning dient gebruik te worden gemaakt van duurzame, niet-uitlogende materialen.

Door de sloop van de overtollige, niet-karakteristieke bebouwing, in combinatie met de aanleg van groen, zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden. Door het oprichten van een hoofdgebouw (de woning) met bijgebouw krijgt het erf een duidelijker structuur, hetgeen de 'verrommeling' tegengaat. In een privaatrechtelijke overeenkomst worden de afspraken met de gemeente vastgelegd. Daarin komt onder meer aan bod dat tenminste 600 m² aan gebiedseigen groen wordt gerealiseerd. Ook andere afspraken, waaronder de sloop, worden hierin vast gelegd. Paragraaf 5.5 gaat nader in op de landschappelijke inpassing.

5 Uitvoeringsaspecten

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.), als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Bodem, waterhuishouding en watertoets

Bodemkwaliteit

In het kader van een functiewijziging of -verandering dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21ste eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21ste eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels.

Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Er heeft in mei 2012 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v., Verkennend bodemonderzoek bestemmingswijziging Hoeverdijk 90a te Valkenswaard, 30 mei 2012, opdrachtnummer 151444). Dit bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 1. Uit het onderzoek is het volgende gebleken.

Bodem:

- De toplaag van de bodem is licht verontreinigd met cadmium, lood en/of PCB.
- De onderlaag van de bodem is licht verontreinigd met cadmium. De diepere onderlaag is licht verontreinigd met PCB.
- Het licht verhoogde gehalte aan cadmium (en lood) is te relateren aan de zinkslakken problematiek (atmosferische depositie) in 'De Kempen'.

Grondwater:

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en zink. Deze licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de zinkslakken problematiek (uitspoelingen en lozingen) in 'De Kempen'.
- Daarnaast is sprake van een lichte verontreiniging met xylenen en som dichlooretheen.

Het onderzoek concludeert dat er, gezien de geringe mate aan verontreiniging, milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

Wat de waterhuishouding betreft geldt het volgende. In de huidige situatie is het terrein deels verhard en deels onverhard. De woning zal worden vervangen door een nieuwe woning met een maximale inhoudsmaat van 700 m³. Echter, omdat de bestaande bijgebouwen (het meerdere boven de maximale oppervlaktemaat aan bijgebouwen van 125 m²) zullen worden gesloopt, zal er netto minder verharding aanwezig zijn.

Het Waterschap De Dommel beschrijft in haar 'Handreiking watertoets Waterschap Den Dommel' dat voor plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m², vanuit het waterschap geen bergingseis geldt. Als er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. In voorliggend plan worden deze normen niet overschreden.

Het hemelwater is in de huidige situatie reeds afgekoppeld van het vuilwaterriool en afvoer vindt via eigen terrein plaats. Op deze wijze wordt de belasting van het vuilwaterriool beperkt en wordt verdroging voorkomen.

Het initiatief heeft geen wezenlijk effect op de waterhuishouding.

5.2 Milieu Effect Rapportage

Per 1 april 2011 is het besluit MER aangepast. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. In gevallen dat een besluit of plan betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst kent de vormvrije m.e.r.-beoordeling in essentie twee mogelijke uitkomsten:

- het is uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn; dit moet dan in het besluit worden gemotiveerd;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten; in dit geval is tenminste een m.e.r.-beoordeling nodig (bij besluiten) of een m.e.r. noodzakelijk (bij een plan).

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling vormt geen onderdeel van de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling kan daarom achterwege blijven.

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. Daarbij is het van belang dat de locatie zelf geen geluidhinder ervaart vanuit de omgeving, maar ook dat de locatie geen geluidhinder veroorzaakt voor de omgeving.

In de nieuwe situatie zal de locatie een geluidgevoelige bestemming worden. Echter, omdat in de omgeving geen geluidsbronnen aanwezig zijn, kan akoestisch onderzoek hiernaar achterwege blijven. De Hoeverdijk is een zandweg en de verkeersintensiteit hiervan is dusdanig beperkt dat de geluidbelasting verwaarloosbaar is.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Cultuurhistorie

Behalve de bodem kunnen ook de aanwezige opstellen cultuurhistorisch waardevol zijn. Gebouwen en bouwwerken kunnen dusdanig cultuurhistorisch waardevol zijn, dat deze zijn aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

Planspecifiek

Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Deze is opgenomen in bijlage 2 (ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Hoeverdijk 90A te Valkenswaard, 9 januari 2013, ARC-Projectcode 2012/137).

Het onderzoek concludeert het volgende. Tijdens het karterende booronderzoek is dekzand op terrasafzettingen aangetroffen. Hierop hebben zich hoge zwarte enkeergronden ontwikkeld. Onder het eerddek is geen podzolprofiel aanwezig. Ter plaatse van de nieuwbouw is het eerddek geheel vergraven; hier worden geen archeologische sporen meer verwacht. Bij de overige boringen is de verstoring onder het eerddek niet erg diep en kunnen nog wel diepere grondsporen uit de periode Neolithicum - Nieuwe tijd aanwezig zijn. De verwachting blijft hier hoog. In situ resten uit de periode Laat Paleolithicum - Mesolithicum worden niet meer verwacht.

Omdat nog archeologische sporen op een deel van het plangebied aanwezig kunnen zijn, kan de onderzoekslocatie niet zomaar worden vrijgegeven. Echter, omdat de geplande bodemverstoring niet groter is dan 500 m² en niet dieper dan 0,50 cm -mv, is volgens de SRE Milieudienst geen vervolgonderzoek nodig. Dit omdat een dergelijk klein oppervlak weinig kenniswinst voor de lokale geschiedschrijving oplevert.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Valkenswaard, om te bepalen welke maatregelen genomen moeten worden om het archeologisch archief te beschermen. De archeologische meldingsplicht blijft hoe dan ook van kracht. Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform art. 53 van de Wamz, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

De aanwezige gebouwen kennen geen cultuurhistorische waarde.

5.5 Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buurtschap Voorste brug. Dit buurtschap ligt op de overgang tussen het Kempisch plateau en het beekdal van de Dommel. Het landschap rondom het buurtschap bestaat voornamelijk uit jonge heideontginningen, gecombineerd met bospercelen. Karakteristiek voor dit landschap is de grootschalige openheid die wordt begrensd door bosranden en laanbeplanting.

Het buurtschap heeft van oorsprong een zeer sterke relatie met het omliggende landschap. Dit komt terug in de (voormalige) agrarische bebouwing en de situering van de bebouwing op de kavel. Het buurtschap wordt op een logische manier opgenomen in het landschap door de ruime opzet en de aanwezige erfbeplanting. De bebouwing bestaat uit één laag met kap waardoor de dakvlakken het zicht bepalen van uit het landschap.

Het buurtschap is ontstaan op een driesprong van wegen. Van oorsprong bestond het buurtschap uit een drietal boerderijen in de oksels van de driesprong. Tegenwoordig is nog één boerderij in gebruik. De twee andere boerderijen hebben inmiddels een woonfunctie. Naast de (voormalige) boerderijen zijn er later ook enkele burgerwoningen gerealiseerd.

Planspecifiek

De ontwikkeling voorziet in een afname van het bebouwd oppervlak en de sloop van relatief laagwaardige bebouwing. Door de karakteristieke erfopbouw, een duidelijke oriëntatie op de openbare weg en de directe aansluiting op overige bouwpercelen van Voorste Brug, versterkt het initiatief de herkenbaarheid en kwaliteit van het buurtschap.

Vanuit het open landschap is van het van belang dat de ontwikkeling wordt ingepast doormiddel van inheemse erfbeplanting op de overgang tussen open akkers en het bouwperceel. Door de erfbeplanting wordt de impact van de bebouwing vanuit het open landschap verzacht en wordt aangesloten bij de bestaande karakteristiek rondom het gehucht.

Op de volgende afbeelding is weergegeven hoe de landschappelijke inpassing plaatsvindt. Voor de erfsingel is uitgegaan van een groenstrook met een minimale breedte van 5 m. In totaal zal de groenstrook minimaal 600 m² in beslag nemen.



Schets landschappelijke inpassing

5.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten en wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde

verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dieren plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Laneco heeft op 25 mei 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van de Hoeverdijk 90a te Valkenswaard ten behoeve van de nieuwbouw. De quickscan is als bijlage 3 opgenomen. De quickscan concludeert onder meer het volgende:

- gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS is niet van toepassing op dit plan; effecten als gevolg van de legalisering zijn niet te verwachten;
- de meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder de lichte beschermingscategorie van de Flora- en faunawet;
- van de meer strikt beschermde soorten uit de Flora- en faunawet kunnen vogels, jaarrond beschermde vogels en vleermuizen in het plangebied voorkomen;
- vanuit de Natuurbeschermingswet- en regelgeving zijn geen gevolgen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan te verwachten.

5.7 Verkeer en vervoer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogde nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied. De ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen conform het CROW. De ontwikkeling zal echter geen effect hebben op het aantal verkeersbewegingen of op de parkeermogelijkheden. Het aspect verkeer en vervoer kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

5.8 Overig milieu

5.8.1 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer zijn regels over de luchtkwaliteit opgenomen ('Wet luchtkwaliteit'). De Wet Luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM).

- 'Grote' projecten dragen jaarlijks meer dan 3% bij aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³).
- 'Kleine' projecten dragen minder dan 3% bij. Deze projecten hoeven niet op luchtkwaliteit getoetst te worden.

Dit betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft

op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg), mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten er twee aspecten in beeld worden gebracht. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is niet noodzakelijk. Eveneens is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.8.2 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven), zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In onderhavig plan is in de wijde omgeving geen sprake van nabijgelegen bedrijvigheid. Uit het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied is gebleken dat het dichtstbijgelegen bedrijf een intensieve veehouderij is op meer dan 140 m afstand. Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot milieuzonering.

5.8.3 Externe veiligheid

Inleiding

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's.

- Inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'kwetsbaar' en 'beperkt kwetsbaar' en 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico'.

- Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²).
- Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij het groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk (let wel: er is dus wel een risico!). Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

Bevi-inrichtingen

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circulaires (voor hoge druk aardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Er is een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circulaires.

De wet- en regelgeving omtrent buisleidingen schoot volgens het rijk op veel gebieden tekort. Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak voor buisleidingen in Nederland. De nieuwe aanpak moet zich met name richten op de veiligheidsafstand rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Er wordt gewerkt aan een nieuw besluit: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit is bij het schrijven van dit stuk nog een concept, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is het verstandig er al rekening mee te houden. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Btev gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Planspecifiek

Na raadpleging van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is het volgende gebleken.

- Op meer dan 150 m van de locatie ligt een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Hoeverdijk 90a ligt niet binnen de veiligheidszone van deze leiding.
- Overige gevaarlijke stoffen of inrichtingen zijn niet in de nabije omgeving van de locatie gelegen.

Vanuit het aspect Bevi-inrichting bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. In de nabijheid van de locatie zijn geen ruimtelijk relevante buisleidingen aanwezig of vindt vervoer van gevaarlijke stoffen over weg of water plaats. Geconcludeerd kan worden dat het bouwvoornemen in overeenstemming is met de regels voor externe veiligheid.

6 Haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 Wro, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en een planschade verhaalsovereenkomst afsluiten. In de exploitatieovereenkomst staan afspraken over onder andere de locatie-eisen en het kostenverhaal. De dekking van de kosten wordt hiermee gewaarborgd. Het project wordt op verzoek van en gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van dit initiatief is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Quick scan Flora en Fauna