

Gemeente Valkenswaard

Bestemmingsplan

**Stadsboerderij Hoppenbrouwers**

**Hoppenbrouwers 12**

Versie: Ontwerp

Nummer: NL.IMRO.0858.BPhoppenbrouwers12-ON01

Deel: Toelichting

december 2023

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plankarakter	5
1.3 Leeswijzer	6
<b>2. Plangebied</b>	<b>7</b>
2.1 Situering	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	9
<b>3. Planologisch kader</b>	<b>10</b>
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
<b>4. Bestaande Situatie</b>	<b>24</b>
<b>5. Planbeschrijving/ nieuwe situatie</b>	<b>26</b>
5.1 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Hoppenbrouwers 12	27
5.2 Beeldkwaliteitsplan Stadsboerderij Hoppenbrouwers feb 2023	27
5.3 Kwaliteitsverbetering landschap Stadsboerderij Hoppenbrouwers/inpassingsplan Mei 2023	36
5.4 Verevening Kwaliteitsverbetering	44
5.5 Bereikbaarheid en parkeren	46
5.6 Cultuurhistorie	47
5.7 Wettelijk kader	49
<b>6. Fysieke milieuwaarden</b>	<b>53</b>
6.1 Water	53
6.2 Bodem	55
6.3 Flora en fauna	56
6.4 Stikstof	59
6.5 Milieu effect rapportage (m.e.r.)	61
6.6 Geluid	61
6.7 Luchtkwaliteit	63
6.8 Milieuhygiënische aspecten bedrijven	64
6.9 Externe veiligheid	66
6.10 Kabels en leidingen	67
6.11 Archeologie en cultuurhistorie	68
<b>7. Uitvoeringsaspecten</b>	<b>71</b>
7.1 Handhaving	71
7.2 Economische uitvoerbaarheid	72
7.3 Algehele conclusie milieuaspecten	72

<b>8. Juridische regeling</b>	<b>73</b>
8.1 Algemeen	73
8.2 Inleidende regels	73
8.3 Bestemmingsregels	73
8.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels	75
<b>9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>77</b>
9.1 Inspraak en vooroverleg	77
9.2 zienswijzen	77
9.3 vaststelling en beroep	77

## **Bijlagen**

- 1. Watertoets**
- 2. Bodemonderzoek**
- 3. Quickscan Flora & Fauna**
- 4. Aerius berekeningen**
- 5. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.**
- 6. Akoestisch onderzoek**
- 7. Onderzoek bedrijfs- en milieuzonering**
- 8. Archeologisch onderzoek**
- 9. Landschappelijk inpassingsplan en kostenberekening**
- 10. Ladder duurzame verstedelijking**
- 11. Landschappelijk inpassingsplan**

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens aan de Hoppenbrouwers 12 te Valkenswaard een stadsboerderij met zorgfunctie te bouwen, waarvoor een bestemmingsplanherziening nodig is. De locatie is momenteel braakliggend. Voorheen had de locatie een agrarische bestemming met bouwvlak en waren enkele gebouwen aanwezig, die in 2013 tijdens een brand zijn verwoest.

Op d.d. 28 mei 2019 is door het college principemedewerking onder voorwaarden toegezegd. Vanwege de toen op handen zijnde naderende nieuwe wetgeving is al eerder een (incompleet) voorontwerp ter toetsing en vooroverleg aangeleverd bij gemeente. Hieruit zijn vooroverlegreacties en ambtelijke wijzigingen voortgekomen. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn al deze reacties verwerkt en eventuele aanpassingen doorgevoerd.

Voortschrijdend inzicht qua ontwikkeling vanwege de langere periode tussen voorontwerp en dit ontwerp alsmede intensief overleg met gemeente, hebben geleid tot aanpassing van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de ontwikkeling. Ook de cultuurhistorisch waardevolle situering in het Dommeldal is daarin meegenomen. Hierbij wordt ook een kwaliteitslag gemaakt in de vorm van een verantwoorde groene inpassing en compensatie.

De (gewijzigde) opzet van het plan voorziet in de bouw van een stadsboerderij met 4 bouwvolumes ten behoeve van 12 onzelfstandige woonzorgeenheden een centrale accommodatie in een landschappelijke setting die met onder andere een openbare wandelroute, beleefbaar wordt. De agrarische bestemming wordt hiervoor omgezet in een maatschappelijke bestemming met bouw- en (zorg)woonmogelijkheden.

Een voorwaarde voor verdere medewerking was het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is inmiddels afgestemd met de gemeente (1<sup>e</sup> kwartaal 2023) en wordt in deze toelichting 1 op 1 opgenomen. De beeldkwaliteit, in samenhang met definitieve programma op de locatie, het samenspel met de omgeving, de kwaliteitsverbetering in het landschap en (behoud en versterking van) de cultuurhistorische waarden in het gebied vormen belangrijke pijlers onder het plan.

## 1.2 Plankarakter

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' van de gemeente Valkenswaard van toepassing (vastgesteld op 16 december 2021). De locatie heeft gedeeltelijk de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' zonder een bouwvlak en de bestemming Natuur voor het overig deel van het perceel.

Om de beoogde plannen te kunnen realiseren, dient het thans nog vigerende bestemmingsplan 'buitengebied 2' (2021) te worden herzien op de volgende onderdelen:

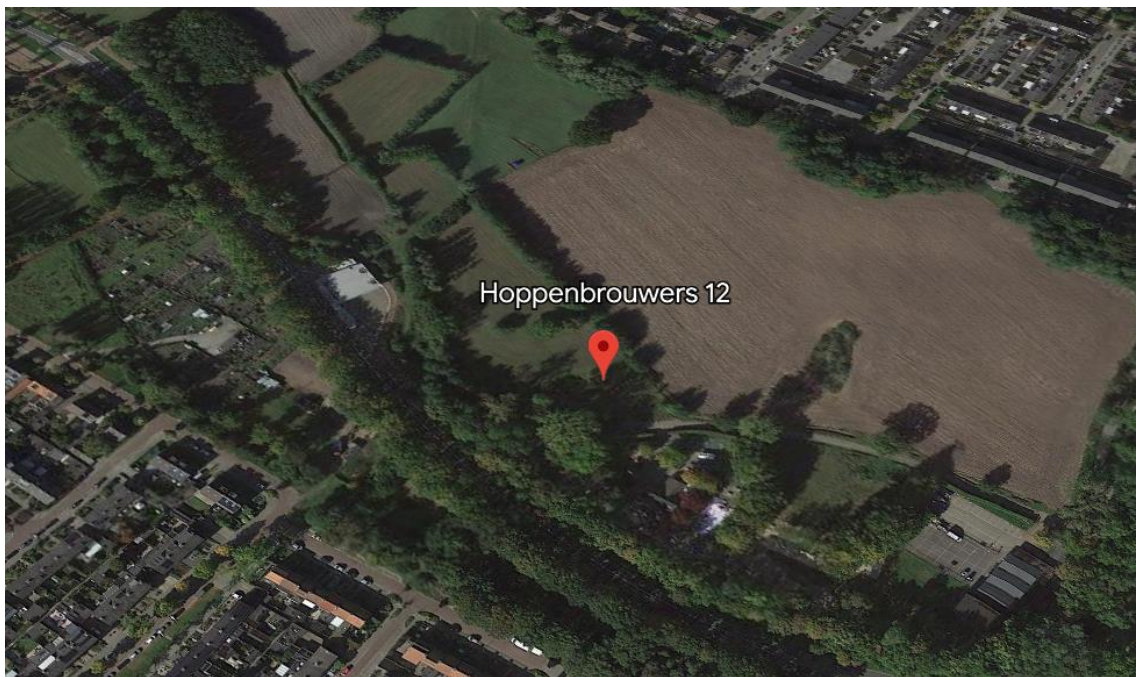
- Op het oostelijk deel van perceel sectie E318 met huidig de bestemming 'Agrarisch' een bestemming 'Groen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' op te nemen inclusief bouwvlak en de aanduiding voor wonen. De rest van het perceel wordt voor 'Natuur' bestemd.

In de vigerende bestemming bestaat momenteel geen bouwmogelijkheid en de bestemming

wordt herzien om de gewenste (zorg) functie met bouwmogelijkheden mogelijk te maken. Dit postzegelbestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' op perceelsniveau om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de drie overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de toekomstige situatie van het plangebied gegeven met daarbij een verantwoording inzake cultuurhistorie en volkshuisvesting. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies en waarden. In hoofdstuk 6 worden de milieutechnische randvoorwaarden beschreven. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels.

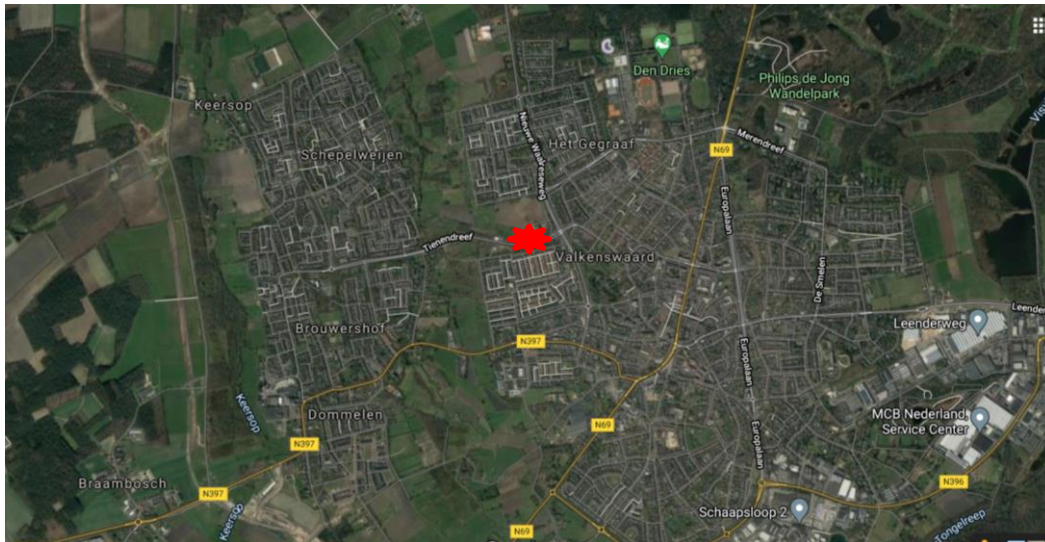


Figuur 1: een bovenaanzicht van de locatie Hoppenbrouwers 12 (bron: Google earth)

## 2. Plangebied

### 2.1 Situering

Dit bestemmingsplan meer specifiek het plangebied, omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie E, nummers 259 (4.120 m<sup>2</sup>) en 318 (10.540 m<sup>2</sup>). Plaatselijk bekend als Hoppenbrouwers 12 te Valkenswaard (zie figuur 2). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 14.660 m<sup>2</sup>.



Figuur 2: situering plangebied (bron: Google earth)

Het plangebied is gelegen in het groene, hoofdzakelijk onbebouwde, gebied aan de westzijde van de kern Valkenswaard. Het is één van de plekken waar het beekdal van de Dommel contact maakt met het dorp doordat er sprake is van een groene tong die opvallend ver het dorp in reikt. Opvallend is dat de toegang tot dit groene uitloopgebied zeer beperkt is.

Aan de zuidkant wordt de groene tong, dat onder de naam Hoppenbrouwers bekend staat, begrensd door de Tienendreef. Tegen de Tienendreef aan bevinden zich enkele functies zoals speeltuin Geenhoven, een woning en een tankstation. Het plangebied voor de beoogde stadsboerderij is gelegen binnen deze zone met functies.

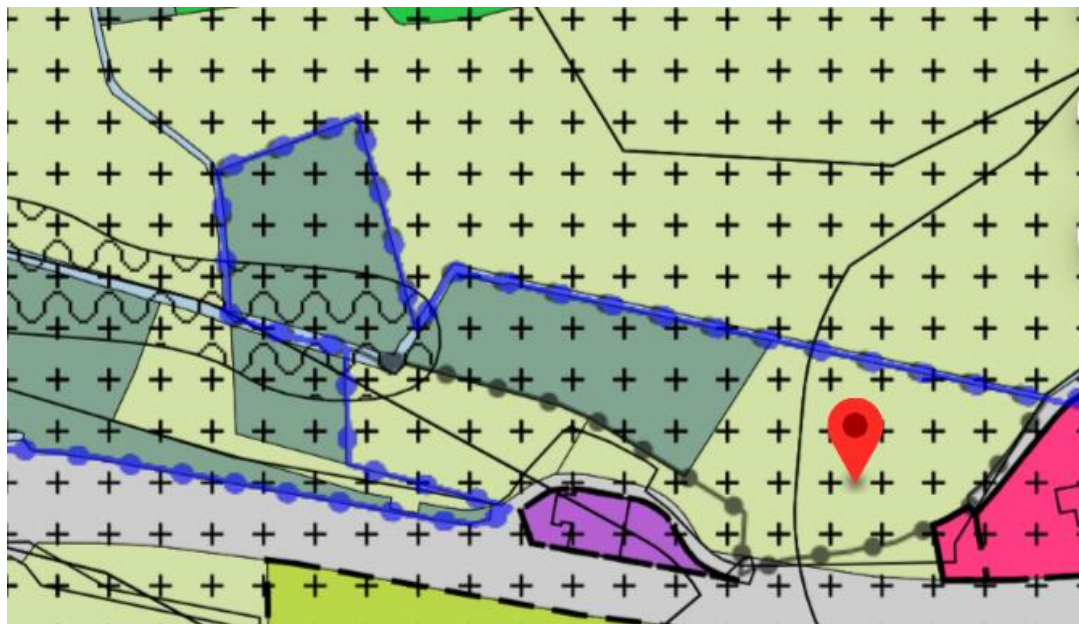


Figuur 3.: kadastrale situatie plangebied

Het plangebied is ontsloten via een doodlopend weggetje dat ook de naam Hoppenbrouwers draagt. De Hoppenbrouwers sluit aan op de Waterlaat, dat weer een parallelweg (ventweg) is ten opzichte van de belangrijke verkeersader Nieuwe Waalreseweg.



## 2.2 Vigerend bestemmingsplan



Figuur 4: Voor het plangebied geldende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tot het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan 'Hoppenbrouwers 12 te Valkenswaard' in werking treedt, gelden de onderstaande bestemmingsplannen:

Percelen	Vigerend bestemmingsplan	vaststelling	In werking treding
Gemeente Valkenswaard sectie E, nummer 318 en 259	Buitengebied 2	16 december 2021	

### Bestemmingsplan Buitengebied 2 (Valkenswaard)

Voor het plangebied is in het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied Valkenswaard de bestemming 'Agrarisch' (oostelijk deel perceel en 'Natuur' (westelijk deel perceel) opgenomen. Onder deze bestemming is toegestaan:

het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

## 3. Planologisch kader

Het beleid van de gemeente Valkenswaard vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen binnen Valkenswaard worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

### 3.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Het kabinet richt zich bij de verbetering van het vestigingsklimaat vooral op de regio's die zorgen voor de meeste economische groei. Dat zijn de haven van Rotterdam en de luchthaven Schiphol (mainports), de toptechnologieregio zuidoost Nederland (brainport) en de greenports (tuinbouwclusters) Westland/Oostland, Venlo, Aalsmeer, Duin- en Bollenstreek en Boskoop.

Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- "het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- wet verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn".

In onderhavig plan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen', 'Verkeer' en 'Natuur'. Hierbij wordt de bestaande bestemming 'Agrarisch' herzien waarbij voor het overig plangebied de bestemming 'Natuur' ongewijzigd blijft. Door een groene inpassing, natuurontwikkeling en compensatie waarbij rekening wordt gehouden met de CHW waarden van het gebied, wordt een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven, gecreëerd. Er wordt met de ontwikkeling rekening gehouden met de ligging van het plangebied, in de kernrand direct grenzend aan een woongebied en andere functies. Er kan gesteld worden dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Aan het Barro zijn inmiddels een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierversuiming van de Maastakken. Het gewijzigde Barro is per 1 oktober 2012 in werking getreden.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder wordt ook door de provincie Noord-Brabant gehanteerd.

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een bedrijf en/of een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien:

- a. er geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en/of;
- b. er een wijziging van de gebruiksfunctie plaatsvindt die geen wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Toetsing initiatief:

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het (beperkt) uitbreiden van het zorgaanbod binnen de gemeente Valkenswaard en het toevoegen van een bouwvlak. Uit de jurisprudentie volgt dat een dergelijke beperkte uitbreiding niet is gekwalificeerd als een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid aanhef en onder i, van het Bro, waardoor de ladder daarop niet van toepassing is. De conclusie daaruit is dat de ladder voor

duurzame verstedelijking in principe niet hoeft te worden toegepast. Dit neemt niet weg dat voor onder andere volkshuisvesting en het zorgaanbod en de zorgbehoefte in de gemeente een en ander moet worden gemotiveerd en verantwoord.

In hoofdstuk 5 van de plantoelichting wordt uitgebreid aandacht besteed aan de vraag in hoeverre de ontwikkelingsplannen met betrekking tot Stadsboerderij Hoppenbrouwers passen binnen de kaders van de ladder duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie. Totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014**

Toetsingskader Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit drie onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Beoordeling en conclusie In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Interim Omgevingsverordening. In die verordening is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

De planlocatie ligt in het aandachtsgebied 'recreatie en natuur' van het Dommeldal. De Structuurvisie stelt dat in sommige gevallen een maatschappelijke meerwaarde te behalen valt. Dit kan alleen onder strenge voorwaarden zoals natuurcompensatie, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. In de uitwerking van dit plan zal de initiatiefnemer motiveren dat de maatschappelijke meerwaarde in ieder geval uit één of meer van de volgende onderdelen bestaat:

- Een bijdrage aan de ecoïogische kwaliteit van het gebied;
- Een bijdrage aan de leefbaarheid en/ of cultuur van de lokale gemeenschap;
- Een maatschappelijke inbedding van het ondernemingsplan;
- Een bijdrage aan een gezonde leefomgeving.”

Verderop in deze toelichting is dit onder andere in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt.

### **Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd)**

Op 5 november 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant inwerking getreden. De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau. Op 15 april 2022 is een geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening gepubliceerd.

Uitsnede basiskaart (gemengd) landelijk gebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Binnen het plangebied wordt een agrarisch perceel omgezet naar een woonperceel en in overeenstemming gebracht met de omliggende percelen. Ook wordt de maximale inhoud van de woning conform gemeentelijke beleidsregels vergroot en wordt het woonperceel landschappelijk ingepast (zie Hoofdstuk 2). Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening aangewezen als onderdeel van het gemengd landelijk gebied. Het beleid binnen het gemengd landelijk gebied richt zich er primair op dat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan, met uitzondering van het realiseren van een ruimte voor ruimte woning. Het voorliggende initiatief heeft betrekking op deze uitzondering van de lov, waarmee het initiatief in overeenstemming is met de provinciale verordening.

#### Toetsing initiatief

De planlocatie is gelegen in de Groenblauwe mantel (met Verstedelijking afweegbaar), en in cultuurhistorisch waardevol gebied 'Beekdal van de Dommel'. De aan de oostzijde vigerende bestemming Agrarisch met waarden wijzigt grotendeels naar Maatschappelijk; enkele kleinere gedeeltes worden bestemd als Natuur. Aan de westzijde van de planlocatie wordt de gehele vigerende bestemming Natuur gehandhaafd.

Vanwege het belang van het beekdal dient de ontwikkeling afgestemd te worden  
Er dient een cultuurhistorisch onderzoek plaats te vinden , waarin aangegeven wordt hoe het cultuurhistorisch landschap gevormd is, welke relictten er nog staan, welke versterkt gaan worden e.d.

In hoofdstuk 5 is het inpassingsplan, de stedenbouwkundige verantwoording, inpassing en de compensatie opgenomen waarbij rekening is gehouden met de waarden van de locatie. Hierin volgt een verantwoording van vorenstaande.

Hierbij is rekening gehouden met de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van de Interim verordening.

*De provincie heeft in het kader van het vooroverleg d.d. 28 april 2022 gereageerd op het eerdere voorontwerp. Belangrijkste opmerkingen van provincie gingen over het ontbreken van een cultuurhistorisch onderzoek en de borging van het landshapsplan.*

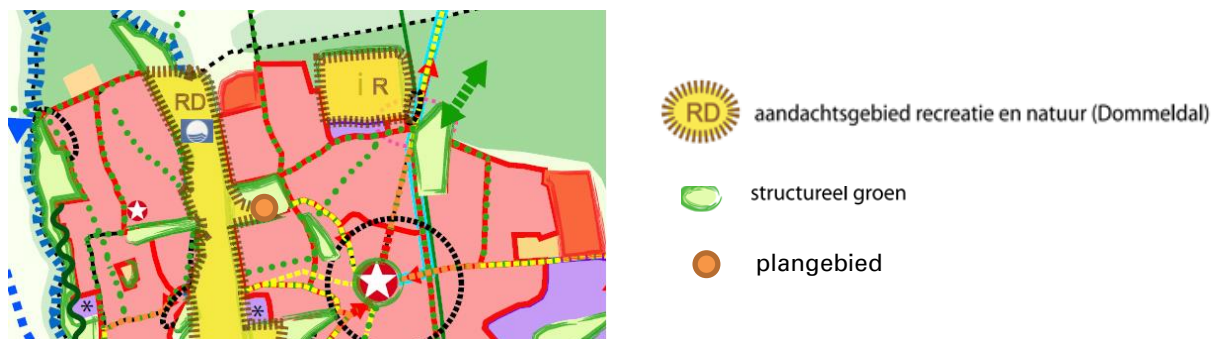
*In deze toelichting is een verantwoording gegeven over het rekening houden met de cultuurhistorie van het gebied en bebouwing. Het een en ander wordt verder geborgd door het aangaan van een anterieure overeenkomst en de koppeling van BKP en inpassing aan de regels van het onderhavig bestemmingsplan. In de kwaliteitsverbeteringen, beeldkwaliteit en inpassing is mede rekening gehouden met analyse van het bestemmingsplan 'Dommelkwartier' uit 2014 inzake cultuurhistorische waarde van het Dommeldal wat ook door de provincie is gezien.*

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Valkenswaard

De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen, deel A (vastgesteld 2 juli 2012) en deel B (vastgesteld 28 november 2013). Deel A bevat een ruimtelijke 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.

In deel A van de structuurvisie is onder andere aangegeven dat er binnen de gemeente mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast staat in de structuurvisie aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor inbreidingsplannen.



Figuur 5: uitsnede structuurvisiekaart gemeente Valkenswaard

Voor het plangebied zijn de weergegeven onderdelen uit de structuurvisie relevant.

- Structureel groen: voor het gebied Hoppenbrouwers houdt dit in dat de functie van dit gebied als groene wig én verbinding tussen Dommeldal en de groene parkachtige enclaves binnen het bestaand stedelijk gebied, moet worden behouden. Dit is mogelijk in combinatie met het ontwikkelen van de beoogde stadsboerderij.
- Aandachtsgebied recreatie en natuur: Het Dommeldal biedt kansen om voor recreatieve ontwikkelingen in combinatie met natuurbehoud en -versterking. Zie daarvoor hieronder. Met de ontwikkeling van de stadsboerderij wordt invulling gegeven aan de opening die in de structuurvisie wordt gepresenteerd.

De structuurvisie formuleert geen specifieke ambities voor onderhavige locatie aan de Hoppenbrouwers of het moet gaan om de ambities die in de visie worden uitgesproken met betrekking tot plan Dommelkwartier. Echter wordt in dat kader naar veel groter gebied gekeken en de kansen die de ontwikkeling ervan opleveren voor een versterking van het Dommeldal alsook het bieden van ontwikkelingsruimte voor (met name) woningen.

De volgende algemenere ambities kunnen van toepassing worden verklaard op onderhavige

situatie:

- Streven naar een gemeente te zijn met een hoog voorzieningenaanbod. Een aanbod dat het aantrekkelijk maakt hier te wonen, werken en recreëren;
- Bij stedelijke ontwikkelingen een parkeervoorziening op eigen terrein volgens gemeentelijke norm om te voorkomen dat de nieuwe parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving;
- Bij ruimtelijke ontwikkeling is sprake van kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Ruimte bieden aan diverse recreatieve en toeristische voorzieningen. Valkenswaard wil zich profileren met diverse recreatieve voorzieningen. Naast de voorzieningen in de bebouwde kom (winkels, horeca, sportgelegenheden) zijn er ook in het buitengebied volop recreatieve mogelijkheden, onder andere door de aanwezigheid van diverse waardevolle natuurgebieden.
- Waterhuishouding: de gemeente kiest voor een duurzame en integrale aanpak en een ontwikkelingsgerichte benadering, waarin gekozen wordt voor ruimtelijke oplossingsrichtingen. Centraal daarbij staan de ontwikkeling van natuurlijke klimaatbuffers: gebieden waar ruimte voor water gecombineerd worden met natuurherstel en ontwikkeling van andere maatschappelijke functies zoals wonen, werken en recreatie;
- Recreatie & toerisme: Valkenswaard wil zich profileren als een toeristisch-recreatieve gemeente. Dit betekent een versterking van het huidige aanbod en een toename in het totaalaanbod. Met name in het buitengebied zal worden gezocht naar het bieden van ruimte voor toeristisch-recreatieve bedrijven. Door de vestiging van bepaalde voorzieningen worden toeristen en recreanten aangetrokken die vervolgens een positieve werking hebben op de andere bedrijven die zich richten op die doelgroep. Gezien de al aanwezige kwaliteiten en toenemende aandacht voor en besteding van middelen in de vrijetijdssector ligt hier een belangrijke economische kans voor Valkenswaard. Ook in relatie tot de ontwikkelingen binnen Brainport Zuidoost- Brabant, waarbij er aangesloten kan worden bij aantrekkelijke, innovatieve en ecologisch verantwoord openstellen van natuurgebieden. Bovendien schept de toeristisch-recreatieve sector relatief veel werkgelegenheid door het arbeidsintensieve karakter van de werkprocessen.

Valkenswaard wil zich profileren met diverse recreatieve voorzieningen. Naast de voorzieningen in de bebouwde kom (winkels, horeca, sportgelegenheden) zijn er ook in het buitengebied volop recreatieve mogelijkheden, onder andere door de aanwezigheid van diverse waardevolle natuurgebieden. Doel is om deze recreatieve activiteiten in de bebouwde kom te verweven met de recreatieve activiteiten in het buitengebied. Korte en soepel te overbruggen afstanden tussen deze activiteiten zijn daarbij van groot belang: recreatie van kern tot en met buitengebied.

De ontwikkeling van nieuwe verblijfs- en dagrecreatie in het buitengebied wordt gestimuleerd. Zo kan de recreatieve betekenis verder worden vergroot door langs toeristische en recreatieve netwerkroutes horeca- en andere rustpunten te creëren. Hierbij streeft de gemeente wel naar een zekere kwaliteitsverbetering. De gemeente Valkenswaard wil onder die voorwaarde graag meewerken aan nieuwe initiatieven om zo het toeristisch-recreatieve aanbod substantieel te verhogen.

- De gemeente streeft naar het verhogen van de leefbaarheid voor al haar inwoners, ongeacht leeftijd en/ of beperking. Bij leefbaarheid gaat het om het samenspel tussen de sociale kenmerken (sociale samenhang/ cohesie), de fysieke kwaliteit en de veiligheid van de



woonomgeving. De gemeente heeft als doel om iedereen de zorg die hij of zij nodig heeft aan te bieden in de eigen zone of leefomgeving en zodanig te plaatsen dat iemand het gemakkelijk kan bereiken. Hiermee wordt de leefbaarheid in de zone versterkt doordat er een zodanig spreiding van welzijn, zorg en vrijetijdsvoorziening is dat er vanzelf beweging in levendigheid in meerdere delen van de zone ontstaat. De gemeente wil voorzieningen treffen voor gehandicapten.

De gemeente streeft naar het vergroten van de samenwerking tussen activiteiten, accommodaties en organisatie bij maatschappelijke instellingen, waardoor een synergie ontstaat die de maatschappelijke en/of financiële prestaties van maatschappelijke accommodaties verbetert. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt naar activiteiten op regionaal niveau, gemeentelijk niveau en wijkniveau.

Voor mensen met een behoefte aan zorg en/ of ondersteuning worden voorzieningen in de wijk getroffen. Deze voorzieningen zullen dichtbij en herkenbaar moeten zijn. Ook voor gehandicapten wil de gemeente voorzieningen treffen. Denk daarbij aan aangepast wonen maar ook voorzieningen in de openbare ruimte zoals de toegankelijkheid van het openbaar gebied en de aanwezigheid van voldoende gehandicaptenparkeervoorzieningen bij (openbare) gebouwen. Voor het in stand houden van de diverse voorzieningen wordt gezocht naar het combineren van diverse non-commerciële en commerciële voorzieningen. Indien sprake is van uitbreiding, renovatie of nieuwbouw wordt gestreefd naar het realiseren van multifunctionele accommodaties, waarbij de bezetting van de accommodatie wordt geoptimaliseerd. Deze uitbreiding, renovatie of nieuwbouw wordt alleen overwogen indien accommodaties niet aanwezig zijn of de gebruikswaarde van bestaande maatschappelijke accommodaties ontoereikend is.

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zal rekening gehouden moeten worden met de ambitie. Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen in het landelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt verbeterd of ten minste niet achteruit gaat. De verbetering van het landschap kan op diverse manieren worden bereikt zoals door de aanleg van planten, realisatie van poelen en de sloop van gebouwen. Op die manier kan een bijdrage worden geleverd aan de verbetering op gebied van natuur, cultuurhistorie, recreatie en beeldkwaliteit.

In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Structuurvisie deel B geeft de instrumenten aan die de gemeente Valkenswaard kan en zal inzetten om de verplichte kwaliteitsverbetering, die voortvloeit uit onderhavige ontwikkeling van

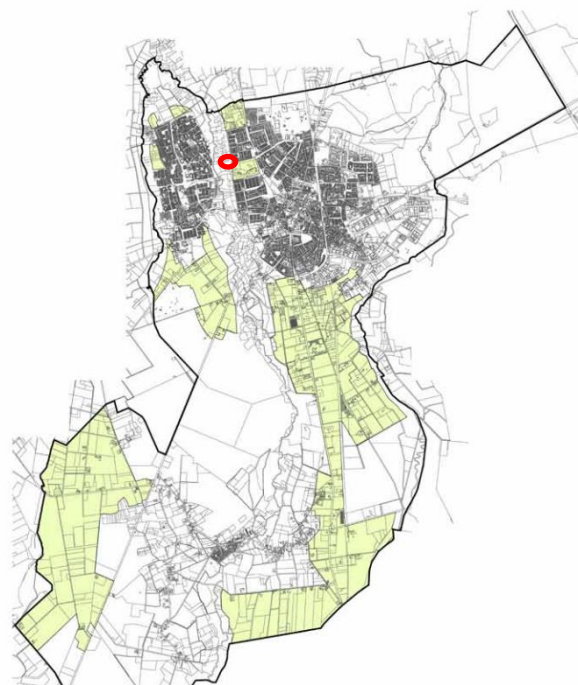
de Stadsboerderij Hoppenbrouwers, te borgen. Om de waarde van de verplichte investering in kwaliteitsverbetering te bepalen, wordt aangesloten op de methodiek die de provincie Noord-Brabant hiervoor hanteert. Het komt er daarbij op neer dat 20% van de meerwaarde van locatie stadsboerderij Hoppenbrouwers, die vanwege de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan tot stand komt, in de vorm van een kwaliteitsverbetering moet worden geïnvesteerd door de initiatiefnemer van de plannen.

### **Nota Ruimtelijke Kwaliteit**

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2016 de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. De 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit' is bedoeld als integraal toetsingskader voor welstandstoezicht en zal onder andere gebruikt worden bij de advisering door de welstandscommissie bij omgevingsvergunning-aanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee is het de opvolger van de Welstandsnota.

De locatie is opgenomen als 'Agrarisch landschap'. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is in deze gebieden gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het open agrarisch landschap. Bij nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren.

AGRARISCH LANDSCHAP



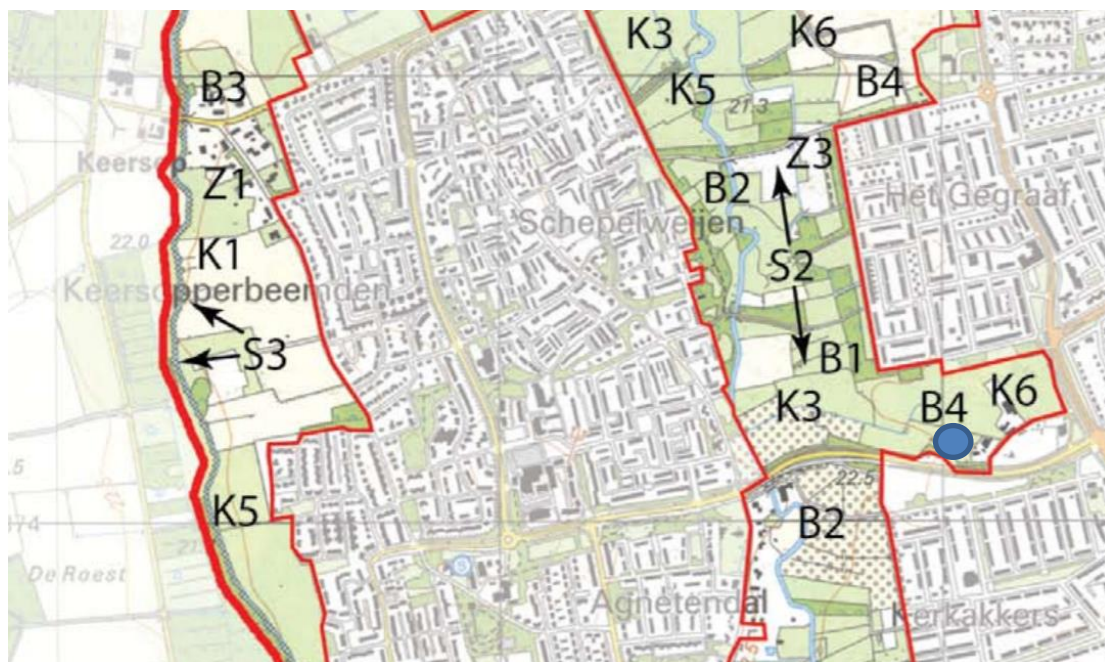
*Figuur 6: uitsnede uit Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

### **Landschapsonwikkelingsplan**

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 een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In het LOP zijn onder andere SWOT analyses opgenomen van de kwaliteit van het landschap. Het plangebied ligt in het LOP-gebied Dommelen (zie figuur ). Eén van de benoemde zwaktes voor dit gebied is dat het een vrij rommelig gebied is. Ten zuiden van de Loondermolenbrug is het beekdallandschap juist erg grootschalig en open, er zijn weinig landschapselementen. De woonontwikkelingen Weegbree en Hoppenbrouwers in combinatie met natuurontwikkeling biedt kansen om het Dommeldal verder op te waarderen.

Door de indeling van de beoogde functies binnen het plangebied zorgvuldig te kiezen, kan en zal er een landschappelijke versterking optreden voor de omgeving. Het plan wordt voorzien van een wezenlijke groene component en een landschappelijke inpassing.



Figuur 7: uitsnede uit SWOT Dommelen uit het LOP Valkenswaard 2011

#### Cultuurhistorische Analyse Dommelkwartier Valkenswaard maart 2014

Rond 2012 heeft gemeente Valkenswaard een bestemmingsplan uitgewerkt en in procedure gebracht. Het plangebied betrof ook de directe aansluitende omgeving van het huidige plangebied Hoppenbrouwers 12. Zie tevens hieronder de verbeelding van het bestemmingsplan. Aangezien er destijds een en ander is gezien in het kader van de cultuurhistorie van het Dommeldal volgt hier een samenvatting.



Figuur 8: bestemmingsplan Dommelkwartier met direct daaronder geel omrand het plangebied

De provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie op de eerste versie van het voorontwerp-bestemmingsplan Dommelkwartier herziening 2014 aan dat de woningbouwlocaties Weegbree en Hoppenbrouwers in de Verordening Ruimte 2014 zijn aangemerkt als cultuurhistorisch vlak. Voor deze waarde geldt op grond van artikel 9.1, lid 2 dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving door deze in de planontwikkeling te betrekken. Concreet maakt het plangebied deel uit van het cultuurhistorisch landschap Dommeldal met de cultuurhistorische vlakken 'Akkercomplex Loonse Akkers' en 'Dommeldal'. Weegbree ligt in beide cultuurhistorische vlakken ('Akkercomplex Loonse Akkers' en 'Dommeldal'). Hoppenbrouwers ligt alleen in 'Dommeldal'. Beide vlakken zijn van provinciaal belang en dit belang dient dan ook uitdrukkelijk bij de planvorming te worden betrokken.

De gemeente Valkenswaard heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gevraagd om voor het aspect cultuurhistorie een apart onderzoeksrapport (cultuurhistorische analyse) op te stellen waardoor de verschillende aanwezige waarden in het gebied goed in beeld komen. Daarmee kan een betere afweging van belangen gemaakt worden in relatie tot de mogelijkheden voor woningbouw in dit gebied. Tot slot zal worden aangegeven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan rekening kan worden gehouden.

Doel van de cultuurhistorische analyse is een beeld te geven van de ontwikkelingsgeschiedenis van dit gebied, de cultuurhistorische kwaliteiten, consequenties voor deze samenhang in het gebied naar voren te brengen en zo mogelijk de randvoorwaarden te formuleren voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

De Analyse is bijgevoegd als bijlage en met de verdere stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking van dit plan rekening mee gehouden.

## **Woonvisie 2014-2020**

Inmiddels ligt er een nieuwe geactualiseerde woonvisie 2023 voor, deze zal hoogstwaarschijnlijk in november 2023 worden vastgesteld.

In de woonvisie uit 2014 is o.a. opgenomen:

‘Vraaggestuurd faciliteren van wooninitiatieven met zorg vanuit de markt om zo “gewoon” mogelijk wonen te stimuleren en de zelfredzaamheid te bevorderen.’

In de nieuwe woonvisie 2023 staat onder andere:

‘Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopgeschikt), maar ook op de locatie. Denk aan nabijheid van voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten. Maar ook de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van ouderen. Flexibel gebruik van woningen in verschillende zorgcategorieën is daarbij gewenst. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg.’

‘Hiernaast blijven we openstaan voor andere initiatieven die bijdragen aan een goede inrichting van wonen en zorg in de toekomst, in alle kernen binnen de gemeente. Vraag en aanbod moeten zo goed mogelijk op elkaar aansluiten. Dit betekent dat deze initiatieven een aanvulling moeten zijn op het huidige aanbod. Bij nieuwe initiatieven voor wonen en zorg is de wijze waarop zorg voor verschillende zorgzwaarteniveaus wordt aangeboden een aandachtspunt.’

## **Woningbehoefteonderzoek (december 2021)**

Het veranderende woonlandschap is voorafgaand aan het schrijven van de woonvisie 2023 in beeld gebracht in een regionaal woningbehoefteonderzoek. Hierin komen zowel historische ontwikkelingen als verwachtingen voor de toekomst aan bod. Deze trends en ontwikkelingen uit dit onderzoek vormden input voor de nieuwe woonvisie van 2023 tot en met 2027.

In het onderzoek was tevens opgenomen:

### *Wonen en zorg gemeente Valkenswaard*

De gemeente Valkenswaard heeft begin 2021 door Companen onderzoek laten uitvoeren naar ‘Wonen met Zorg’ in de gemeente Valkenswaard. In het onderzoek is gekeken naar hoe de (verwachte) vraag naar wonen zich verhoudt tot het huidige aanbod voor verschillende zorgdoelgroepen. Het onderzoek concludeert dat in de ouderenzorg – deels op termijn – tekorten gaan ontstaan voor de meeste woonvormen. We geven hierna de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek van Companen:

### Extramurale zorg

- Er is voornamelijk een opgave voor geclusterde woonvormen voor ouderen. Companen signaleert medio 2021 een tekort van ruim 500 geclusterde woningen. Dit tekort loopt tot 2040 op tot 1.155 woningen (zie onderstaand figuur). Onduidelijk is of dit een daadwerkelijke bouwopgave betreft of omdat een deel van de bestaande voorraad momenteel (onbewust) bewoond kan worden door oudere huishoudens zonder expliciete voorkeur voor geclusterd wonen.
- Voor de huisvestingsopgave voor geschikt wonen verwacht Companen een maximale behoefte voor circa 2.890 ‘geschikte’ woningen. Niet iedere oudere heeft een aangepaste of geschikte woning nodig, omdat niet iedere oudere een beperking heeft. Ook speelt een

factor als verhuisgeneigdheid een belangrijke rol. De resultaten zijn dus niet direct te vertalen in een bouwopgave.

De extramurale opgave voor het geschikt wonen zoals geschetst door Companen vormt onderdeel van de eerder geschetste reguliere woningopgave in Valkenswaard. Deze opgave is niet direct tot een bouwopgave te vertalen. Wel zien we de toenemende behoefte aan 'geschikt wonen' terug in de gesignaleerde behoefte voor appartementen en nultredenwoningen in de voorgaande paragraaf.

In de bijeenkomst met woonpartners (21 oktober 2021) in de gemeenten Cranendonck en Valkenswaard werd aangegeven dat woningtypen die echt toegevoegde waarde hebben met name geclusterde woonvormen voor ouderen zijn. De opgave voor deze woonvorm werd gedeeld en sluit aan bij de opgave voortkomend uit het onderzoek van Companen. Geclusterd wonen kan mogelijk deels gefaciliteerd worden in het levensloopbestendig maken van woningen om daarbij ontmoeting en zorg te faciliteren in de wijk.

#### Intramurale zorg

- De intramurale capaciteit voor mensen met een psychogeriatrische (PG) zorgvraag komt medio 2021 circa 10 plekken tekort. In 2025 loopt het tekort op naar 40 plekken en stijgt daarna tot 125 plekken in 2040.
- Voor de meeste andere sectoren worden eveneens ontwikkelingen verwacht in de vraag. Afhankelijk van de scenario's en doelgroep zullen hier tekorten of overschotten gaan ontstaan.

#### **Onderzoek 'Wonen met Zorg' Gemeente Valkenswaard Juli 2021**

In 2021 is door Compaaenen een onderzoeksrapport opgezet. Het doel van dit onderzoek is kwantitatief en kwalitatief zicht krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulp-vraag in Valkenswaard. Het gaat hierbij zowel over de aantallen als de toegankelijkheid van de woningen/woonvormen. De resultaten van dit onderzoek vormen aanleiding voor de volgende stap in het samenwerkingsproces om de huisvestingsopgave voor wonen met zorg te realiseren.

Uit de heisessie komt naar voren dat ouderen in de gemeente vaak zoeken naar een klein appartement rondom het centrum van Valkenswaard. Het voorzieningsniveau in het buitengebied en de spreiding van de zorgfaciliteiten over de kernen is een punt van zorg voor enkele ouderen.

Reactie gemeente november 2023:

*In 2021 heeft de gemeente Valkenswaard een onderzoek wonen en zorg laten uitvoeren, om te onderzoeken welke behoefte er de komende jaren in de gemeente is aan woonvormen voor de verschillende zorgbehoevende doelgroepen.*

*Uit dat onderzoek blijkt dat we in 2021-2025 nog een tekort zien van 10 plekken aan geclusterd wonen voor verstandelijk beperkten. Dit tekort zal naar verwachting wel geleidelijk afnemen tot 2040.*

*Omdat in dit geval sprake is van een al bestaande organisatie uit Eindhoven die zelf op zoek is naar een nieuwe locatie voor 24-uursplekken met dagbesteding lijkt het erop dat ze mogelijk zelf al eigen cliënten hier huisvesting willen gaan bieden, waardoor de kans minder klein is dat de behoefte richting 2040 krimpt, zoals wordt voorspeld in het onderzoek wonen en zorg.*

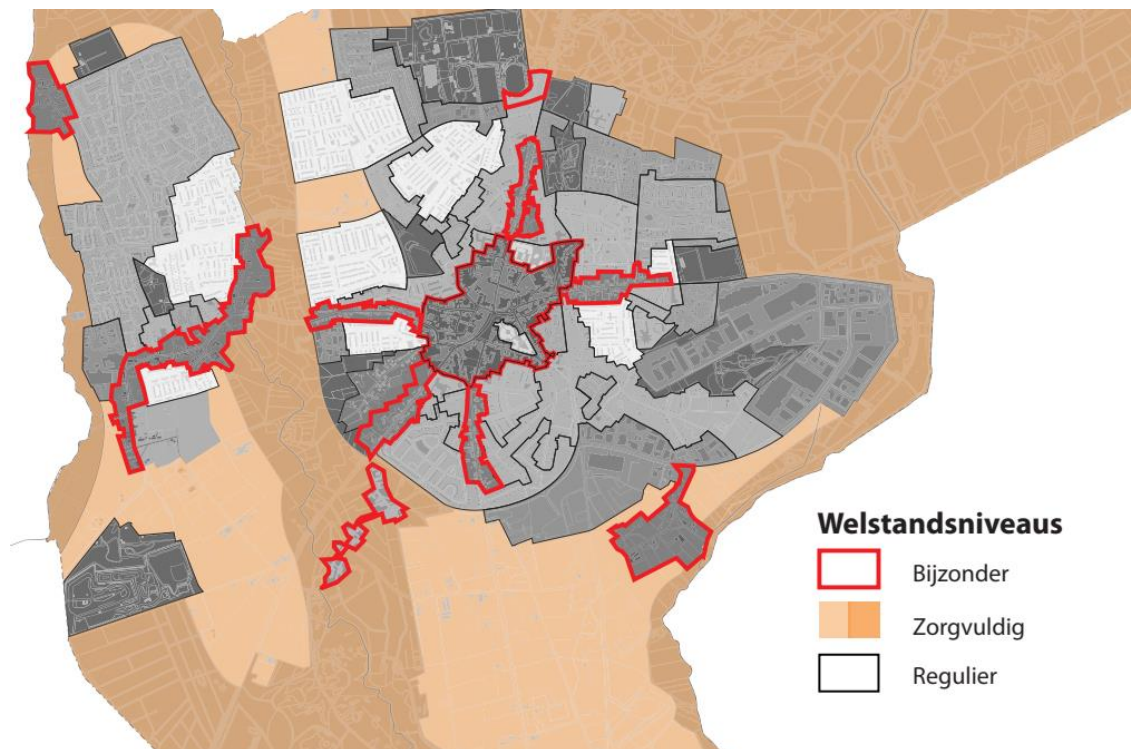
### **Welstandsbeleid**

Voor de gemeente Valkenswaard is een welstandsnota opgesteld die als wettelijke basis dient voor het welstandsbeleid binnen de gemeente. De welstandsnota Valkenswaard is vastgesteld in juni 2004. In de welstandsnota is Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten centra, historische gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties en groengebieden.

De Nota Ruimtelijke kwaliteit vormt tevens het toetskader qua welstand voor gemeente.

In de Nota ruimtelijke kwaliteit zijn welstandsniveaus vastgelegd.

Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen.



Figuur 9: Gebiedsindeling voor welstand (bron: gemeente)

Het onderhavig plangebied ligt in een gebied met de aanduiding 'zorgvuldig'. Hiermee dient rekening te worden gehouden met de verdere uitwerking van dit plan.

## 4. Bestaande Situatie

### Inleiding

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast wordt in hoofdstuk 6 gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. In hoofdstuk 5 in deze toelichting wordt de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen.

### Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied bevindt zich in het open agrarisch gebied dat wordt gekenmerkt door een open ruimtelijke karakteristiek dat is vormgegeven met weidegronden en akkerland. Rond de bebouwde kommen van Dommelen en Valkenswaard is het agrarisch gebied meer kleinschalig van karakter. Het plangebied ligt in een (conform provinciaal en gemeentelijk beleid) cultuurhistorisch waardevol gebied 'Beekdal van de Dommel'.

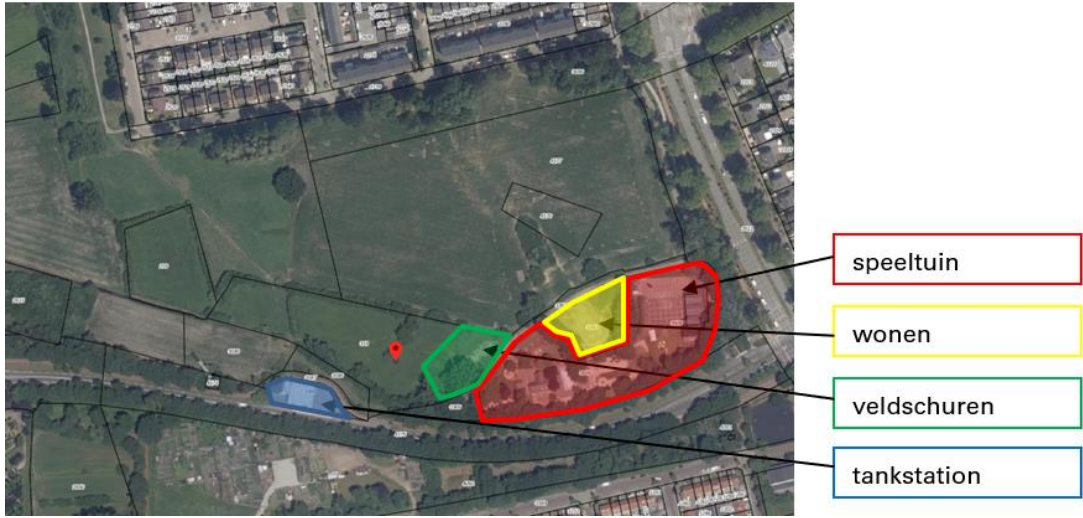


Figuur 10 : foto's van het plangebied

### 4.3 Bestaande functionele kwaliteit

Het westelijk deel van het plangebied is in het recente verleden landschappelijk ingericht (op basis van een compensatieverplichting), zie figuur op de volgende pagina.





Figuur 11 : gedeelte dat als natuur bestemd blijft met name voor behoud kwaliteit en compensatie

## 5. Planbeschrijving/ nieuwe situatie

### Algemeen

Gelet op de ligging en de kracht de planlocatie, is het idee ontstaan om een ontmoetingsplek te creëren. Een plek waar stad en land, ofwel mens en natuur, samen komen. Een plek waar je vanuit de drukke stedelijke omgeving je buiten waant en de rust van het Dommeldal je tegemoet komt. Dit alles komt samen in het concept van stadsboerderij Hoppenbrouwers.

Wat wordt beoogd is het ontwikkelen van een accommodatie waar ruimte is voor (zorg)wonen, werken en vrije tijd. Hiertoe zullen, op de plek waar voorheen de veldschuren stonden, een ensemble aan bebouwing worden gerealiseerd.

### Woon-zorg initiatief (Volkshuisvesting)

Het planconcept is er deels op gericht om woonruimten te bouwen voor de opvang van mensen met een licht verstandelijke beperking waaronder autisme. Deze zogeheten 24-uurs plekken, alsmede de beoogde dagbesteding op locatie, zal worden geëxploiteerd door 'Nieuwe Start Woonzorg' uit Eindhoven ([www.nieuwestartwoonzorg.nl](http://www.nieuwestartwoonzorg.nl)). In Eindhoven vangt deze organisatie reeds mensen op in diverse woonaccommodaties. Aanvullend hierop zoekt Nieuwe Start een woonzorg-accommodatie met een meer landelijk karakter. Onderhavig locatie aan de Hoppenbrouwers voldoet aan deze behoefte. Zie tevens hoofdstuk 5 voor de verdere motivering van de zorgbehoefte en locatiekeuze.

### Cultuurhistorische Analyse Dommelkwartier Valkenswaard (maart 2014)

In hoofdstuk 3 is deze reeds opgenomen onder de beleidstukken van gemeente die van toepassing zijn.

Met de uitwerking van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing is rekening gehouden met deze analyse De verdere motivering is opgenomen in dit hoofdstuk.



Figuur 12: inrichtingsplan stadsboerderij Hoppenbrouwers

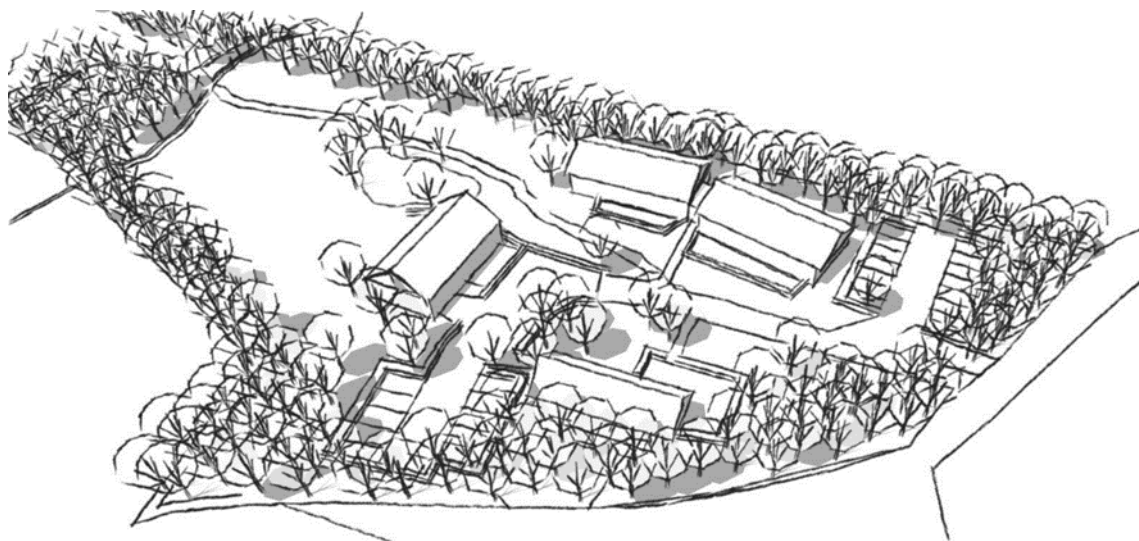
## 5.1 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Hoppenbrouwers 12

Zoals afgestemd in het voortraject en naar aanleiding van het ter inzage leggen van het voorontwerp van dit bestemmingsplan, is het plan substantieel aangepast aan de hand van reacties van de partners evenals de gemeente Valkenswaard. Hieronder naar aanleiding daarvan de nieuw opgemaakte stukken.

H8 Ontwerpbureau te Sint-Oedenrode heeft op basis van het beschikbare beleid en eerder cultuurhistorisch advies het beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan verder uitgewerkt.

In maart 2023 is het beeldkwaliteitsplan in de 'Gecombineerde monumenten- en welstandscommissie Gemeente Valkenswaard' besproken en positief bevonden. Het beeldkwaliteitsplan is tevens ambtelijk besproken met de gemeente en positief bevonden.

## 5.2 Beeldkwaliteitsplan Stadsboerderij Hoppenbrouwers feb 2023



Figuur.13.: Schets stedenbouwkundige opzet (bron: h8)

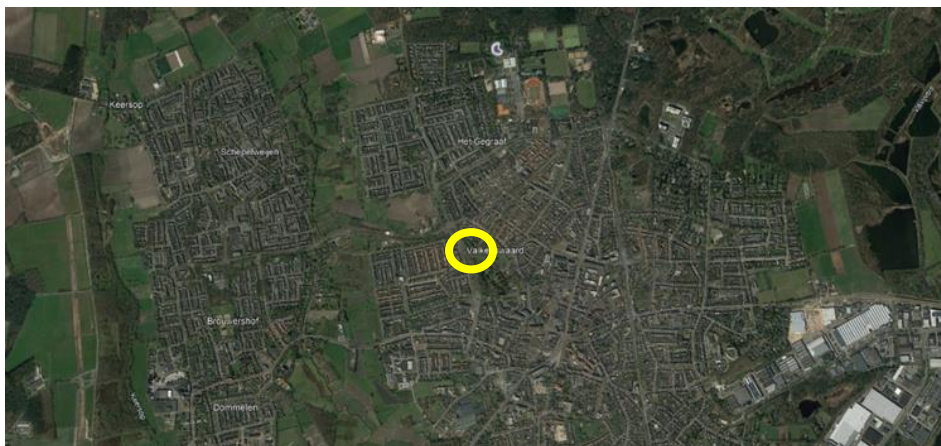
Het Beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt door h8 Ontwerpbureau in februari 2023.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit voor het plan "Hoppenbrouwers 12"

Het document (bijlage ..) geeft nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking van het bouwplan. Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing maar tevens voor de inrichting van de openbare ruimte. De opzet van het plan voorziet in een beoogde realisatie van een stadsboerderij met 4 bouwvolumes ten behoeve van 12 onzelfstandige woonzorgeenheden, en accommodatie voor o.a. ontmoeting, recreatie en educatie. Dit alles in een landschappelijke setting waarbij het westelijk gelegen achterland d.m.v. een wandelroute beleefbaar wordt.

### *Plangebied*

Het plangebied betreft een deel van het Dommeldal met aangrenzende landbouwgebieden tussen de bebouwde kom van Valkenswaard en Dommelen. Het gebied maakt onderdeel uit van de Groene Hoofd Structuur van de Provincie Noord Brabant. Kenmerkend voor het gebied is de aanwezigheid van de Dommel en de kleinschalige lijnvormige structuur, met bosjes, bomenrijen, volkstuintjes, graslandjes en akkers. Agrarisch gebruik bepaalt het aanzicht in het noordelijke gedeelte van het gebied.



Figuur 14: Luchtfoto van het plangebied en de omgeving (bron: Google earth)



Figuur 15: Luchtfoto met plangebied geel omlijnd

Op de hoger gelegen delen liggen akkers, terwijl op vochtige, lager gelegen terreinen langs de Dommel grasland aanwezig is. Ook het zuidelijke gedeelte bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. Het tussenliggende gebied is kleinschaliger van karakter, met fragmenten van elzenbroekbos, elzensingels en kleine boomgroepjes. De Dommel ligt diep en verscholen in het landschap. Het deelgebied Hoppenbrouwers is gelegen aan de zuidzijde tussen de Nieuwe Waalreseweg, de Tienendreef en de Lijsterbeslaan. De weg 'Hoppenbrouwers' ligt in het gebied en betreft een oude weg waaraan tot 5 jaar terug nog één boerderij stond. Het gebied heeft momenteel een overwegend agrarisch gebruik aan de noordzijde en een recreatief gebruik aan de zuidzijde. Aan deze zijde is de speeltuin aanwezig en bestaat ook een initiatief voor een aantal woningen.

Historisch geografisch interessante zaken binnen het plangebied:

Binnen het gehele plangebied komen geen bouwsels of gebouwen met enige bijzondere waarde voor. De schaarse bebouwing langs het straatje Hoppenbrouwers kan gezien worden als de hedendaagse vorm van het oude gehuchtje De Rijt



Figuur 16: Historische bebouwing

### Historische bebouwing

De Rijt bestond in 1830 uit een vijftal boerderijen aan de Rijtstraat bij Geenhoven. Het gehucht is genoemd naar het beekje De Rijt dat langs de Rijtstraat liep. Of misschien omgekeerd, liep die straat door een deel van het dalletje van die rijt. (bron Erfgoed Wiki)



Figuur 17: Bovenstaande kaart geeft het projectgebied weer op de historische kaart.



Figuur 18: aanwezige groenstructuren

Bovenstaande kaart geeft een weergave van de reeds aanwezige groenstructuren in relatie tot historische landschapsstructuren. De stippellijn geeft de ontbrekende delen weer.



Figuur 19: cultuurhistorisch perspectief

Bovenstaande afbeelding geeft de randvoorwaarde vanuit cultuurhistorisch perspectief weer uit het rapport Cultuurhistorische analyse Dommelkwartier Valkenswaard.

Onderstaande nummers geven deze randvoorwaarde aan;

14. Behoud en versterken van aanwezige elzensingels.

15. Behoud van de solitaire en waardevolle bomen.

16. Behoud van restant van de gegraven loop de Rijt.

17. Herstel van de gegraven beek de Rijt in gebied Hoppenbrouwers. Deze kan tegelijk dienen als waterberging i.p.v. de aan te leggen wadi. Dat levert een veel meer streekeigen oplossing op!

18. De hooggelegen leiding naar het bergbezinkbassin als wandelpad op de overgang van woonwijk naar beekdal, kan groen ingepast worden door de aanplant van streekeigen elzensingels.

Het programma van voorgestelde ontwikkeling van de stadsboerderij bestaat uit de volgende onderdelen;

- Een gebouw voor onzelfstandige woon-zorgfunctie.  
Het betreft een bebouwing met 12 woonheden, een ontmoetingsruimte en personeelsruimte. Het totale oppervlak van dit gebouw bedraagt 491,5m<sup>2</sup>
- Een gebouw voor ontmoeting ( ondergeschikte horeca ) met bedrijfswoning.
- Het totale oppervlakte van dit gebouw bedraagt 316,9m<sup>2</sup>
- Een gebouw (centrale voorziening) voor recreatie en educatie. Het oppervlakte van dit gebouw bedraagt 156,2m<sup>2</sup>

#### *Parkeren:*

Conform de 'Beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard' wordt het aantal parkeerplaatsen als volgt:

- Voor het woon-zorgfunctie wordt uitgegaan van 0,6 pp per kamer.  $12 \times 0,6 = 7,2$
- Voor de educatie-recreatie bebouwing wordt uitgegaan van de norm van sociaal cultuur / wijk- verenigingsgebouw 2 pp/100 m<sup>2</sup> BVO,  $3 \times 2 = 6$
- Bij horeca wordt uitgegaan van 6pp per 100m<sup>2</sup> BVO. = 6 totaal
- Bij (bedrijf)wonen wordt de norm van 2pp per woning gehanteerd.

Hierdoor is een totaal van  $7 + 6 + 6 + 2 = 21$  parkeerplaatsen totaal

Voor het totaalplan is de parkeeropgave 21 parkeerplaatsen

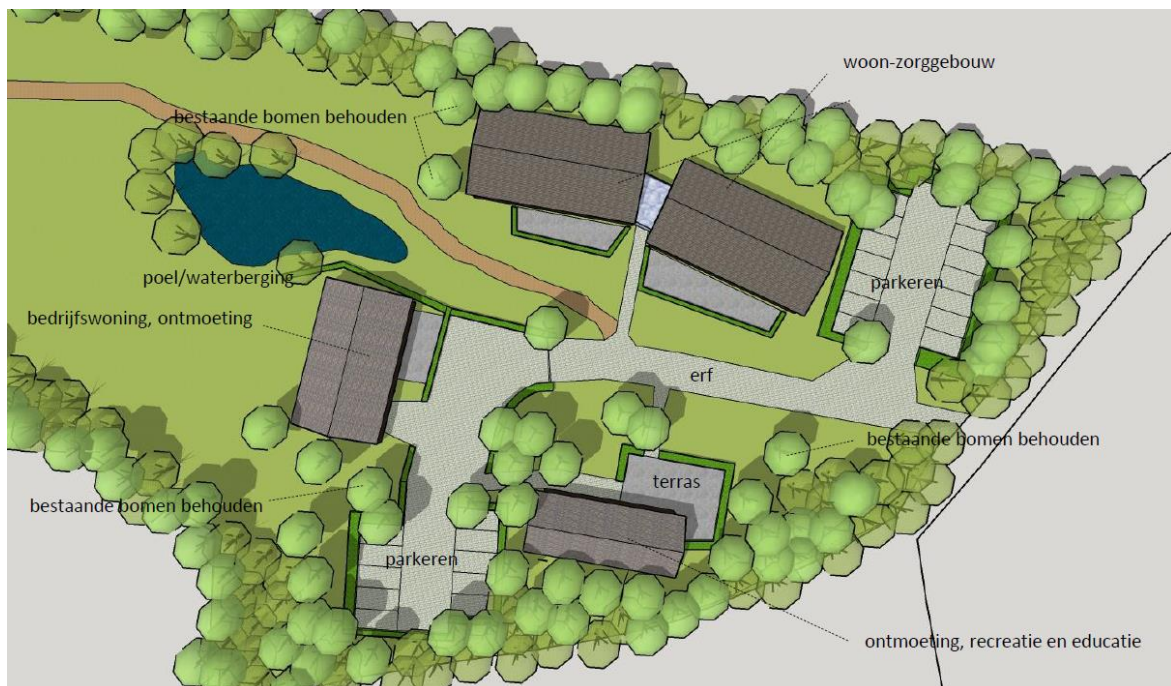
#### *Waterberging:*

Uitgaande van bovengenoemd programma en de nieuw aan te leggen verharding ( open verharding ) is ongeveer een opgave nodig van 120m<sup>3</sup>.

Het totaaloppervlak van verharding en dak is iets minder als 2000m<sup>2</sup>

Uitgaande van een waterschijf van 60mm. De getekende poel/retentievijver dient met een oppervlak van meer als 250m<sup>2</sup> te voldoen aan de boven gestelde eisen.

De GHG in het gebied ligt redelijk hoog op 0,5 meter –maaiveld.



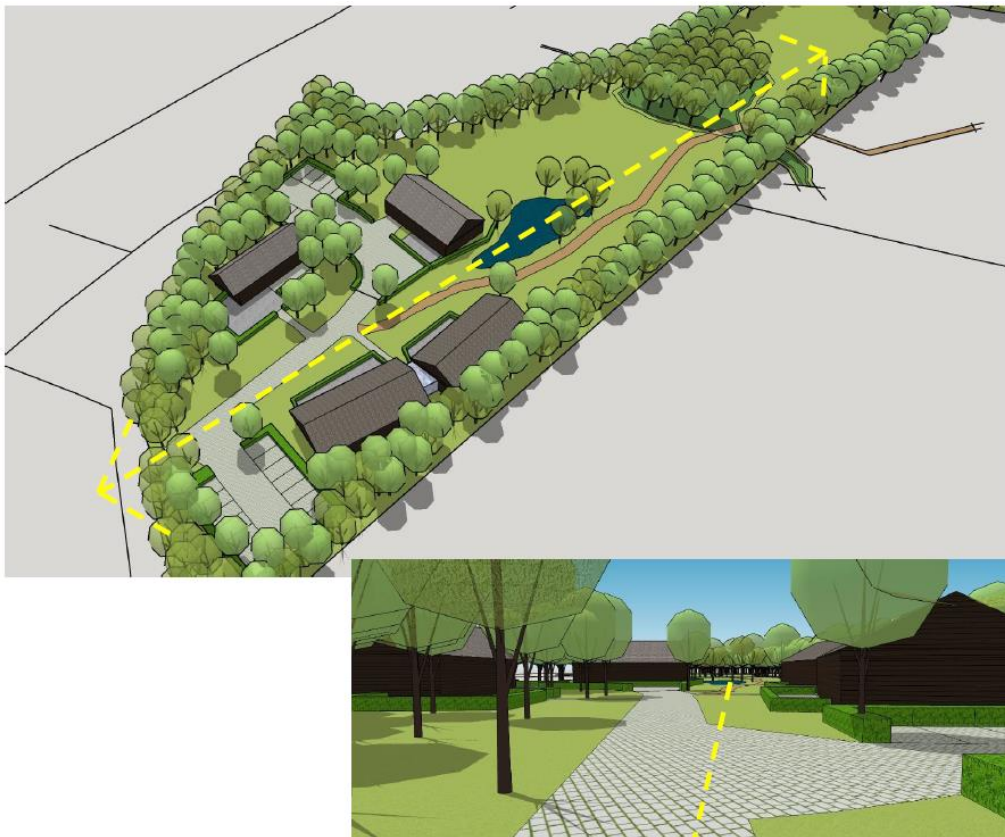
Figuur 20: voorstel voor de volume opbouw

De tekening hierboven (figuur 20) is het voorstel voor de volume opbouw van de drie gebouwen. Het noordelijke gebouw is één gebouw echter qua architectuur uitgevoerd in



twee gekoppelde volumes om de korrelgrootte van de bebouwing aan te laten sluiten bij de overige gebouwen. Het plan is opgebouwd naar de typologie van een oud boerenerf ( of relict hiervan ). Bij een erf liggen de verschillende volumes, informeel verspreid in het landschap. Het zijn kleine concentraties van voornamelijk boerderijen met bijgebouwen, die samen een erf vormen. De erven liggen veelal aan een splitsing van wegen, rondom een brink of soms nabij een beek. In het voorliggende plan is de nabijheid van de beek 'de Rijt' aanwezig. Deze ligt iets ten noorden van het plan ( buiten het plangebied ). De gebouwen bestaan uit een hoofdgebouw; de boerderij met woon-en een bedrijfs gedeelte en uit bijgebouwen, zoals schuren en stallen. De bijhorende open ruimten (zoals plaats, toegangsweg, tuin, terras, etc.) vormen het erf.

Op het terrein staan een aantal fraaie bomen. Met deze verkaveling wordt getracht deze bomen te behouden in het plan. Het erf betekent in meest ruime zin 'omheind stuk grond met gebouwen en buitenruimte'. Door de landschappelijke randen te herstellen zoals in voorliggend plan wordt de 'erfgedachte' versterkt.



Figuur 21: zichtlijn

De positionering van de bebouwing zorgt voor een uitnodigende zichtlijn vanuit de straat 'Hoppenbrouwers' naar het achterland. Vanaf de entree is een doorzicht over het erf naar het achtergelegen landschap en over de poel. Deze zichtlijn is ook de aanzet van een wandelpad door het gebied heen.

#### *Algemeen:*

Algemeen beschouwd zal de uitstraling landelijk, informeel zijn. De woningen op de stadsboerderij vormen samen een 'erf'. Een ensemble van drie gebouwen, omringd door een robuuste landschappelijke singel. De stadsboerderij dient bij voorkeur door één architect ontworpen te worden.

*Typologie:*

Het erf bestaat uit een drietal gebouwen: een 'hoofdgebouw' met twee bijgebouwen. De gebouwen zijn zodanig gesitueerd dat het plan refereert naar een boerenerf. Vanwege de milieucontouren van de weg en speelplaats zijn de volumes iets verder achter op het erf geplaatst. De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen. Morfologie: de gebouwen vormen samen een ensemble en zijn gegroepeerd als een boerenerf. Het erf is voor auto's toegankelijk vanaf een inrit aan de oostzijde, waarbij de auto's meteen 'afgevangen' worden door informele parkeerplaatsen in het groen.

*Materialisering gevels:*

Gevelindeling: de gevelindeling is eenvoudig en zorgvuldig zonder onnodige toevoegingen, met een neutrale of horizontale geleiding en geadresseerd aan het erf. Het materiaal bestaat uit een variatie tussen gevelbaksteen en hout ( overwegend hout ). Kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout (FSC-keurmerk).

*Dakvormen:*

langgerekte volumes met een grote langskap, evenwijdig aan de centrale binnenruimte ( Brink ). De langskapstart vanaf de eerste verdieping. Een afwisseling tussen strakke verzonken goten en overstekken geeft een moderne vertaling van landelijke woningen. De kappen zijn zeer bepalend in de architectuur en uitgevoerd in keramische dakpannen of riet.

*Duurzaamheid:*

De toepassing van PV panelen en warmtepompen zal van toepassing zijn.



Figuur 22: architectuuruitstraling

Bovenstaande afbeeldingen geven een beeld van de architectuuruitstraling.

De volumes zijn nog niet definitief uitgewerkt qua architectuur. Er wordt gedacht aan bovenstaande typologie. Ingetogen materialen met een moderne landelijke uitstraling.

Uitwerking van de inrichtingselementen:

#### *Bestrating*

De bestrating van het erf zal bestaan uit elementenverharding waarbij de voorkeur uitgaat naar gebakken stenen en natuursteen ( kinderkoppen ).

De bestrating van de wandelpaden wordt uitgevoerd in halfverharding ( stolgrind of soortgelijk

Voor de parkeerplaatsen worden een open verharding in de vorm van grastegels stenen voorgesteld. Hierdoor ontstaat een groen informele uitstraling en kan water infiltreren in de parkeerplaatsen.

#### *Beplanting*

De beplanting rondom het perceel zal bestaan uit inheems bosplantsoen met Alnus ( Els ) als hoofdbeplanting.

De solitaire bomen die worden voorgesteld zal een combinatie zijn van inheemse soorten en hoogstam fruitbomen.

De erfinrichting zal bestaan uit hagen fagus sylvatica aangeplant in driehoeksverband (5st/m1).

#### *Waterberging*

De waterberging wordt uitgevoerd in een poel met zeer flauwe taluds.

#### *Inrichtingselementen:*

De inrichtingselementen zoals bruggen, zitelementen, verlichting, poorten, etc. hebben een terughoudend karakter. Uit het oogpunt van duurzaamheid wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke hernieuwbare en/of recyclebare materialen passend bij de landelijke uitstraling.

#### *Erfafscheiding*

Voor het plan zijn geen erfafscheidingen van toepassing.



Figuur 23: ingrepen

Bovenstaande tekening (figuur 23) geeft de ingrepen weer t.b.v. de kwaliteitsverbetering landschap voor het plan Hoppenbrouwers.

De kwaliteitsverbetering bestaat uit de volgende Landschappelijke inrichtingselementen:

- Het versterken van de randen
- Het aanleggen van een recreatieve wandelroute. Dit pad verbindt de Hoppenbrouwers met de Lijsterbeslaan.
- Het aanleggen van een broekbosje ( op de locatie waar van noord naar zuid de bestaande watergang de Rijt ligt wordt een deel verlaagd en aangeplant als broekbos
- Het aanleggen van een extra poel met natuurvriendelijke oevers.
- Inzaaien bloemrijk grasland

### **5.3 Kwaliteitsverbetering landschap Stadsboerderij Hoppenbrouwers/inpassingsplan Mei 2023**

Onderhavig plan is een uitwerking van enerzijds het landschappelijk inpassingsplan en anderzijds het onderdeel Kwaliteitsverbetering landschap voor het plan "Hoppenbrouwers 12". Het inpassingsplan is uitgewerkt door h8 Ontwerpbureau in mei 2023.

*Een enkel onderdeel in deze landschappelijke inpassing kan reeds beschreven staan onder de beeldkwaliteit in het vorige hoofdstuk.*

Ook is rekening gehouden met de eerdere uitwerking van de inpassing en de gewenste ontwikkelingen daaruit zoals een poel westelijk op het perceel (zie tevens figuur 33).

De huidige situatie is een braakliggend terrein waar in het verleden een aantal schuren stonden als opslag. De eigenaar van de grond heeft een plan ingediend voor het realiseren van een stadsboerderij. De opzet van het plan voorziet in een beoogde realisatie van een stadsboerderij met 4 bouwvolumes ten behoeve van 12 onzelfstandige woonzorgeenheden, en accommodatie voor o.a. ontmoeting, recreatie en educatie. Dit alles in een landschappelijke setting waarbij het westelijk gelegen achterland d.m.v. een wandelroute beleefbaar wordt.

Het plangebied betreft een deel van het Dommeldal met aangrenzende landbouwgebieden tussen de bebouwde kom van Valkenswaard en Dommelen. Het gebied maakt onderdeel uit van de Groene Hoofd Structuur van de Provincie Noord Brabant.

Kenmerkend voor het gebied is de aanwezigheid van de Dommel en de kleinschalige lijnvormige structuur, met bosjes, bomenrijen, volkstuintjes, graslandjes en akkers. Agrarisch gebruik bepaalt het aanzicht in het noordelijke gedeelte van het gebied. Op de hoger gelegen delen liggen akkers, terwijl op vochtige, lager gelegen terreinen langs de Dommel grasland aanwezig is. Ook het zuidelijke gedeelte bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. Het tussenliggende gebied is kleinschaliger van karakter, met fragmenten van elzenbroekbos, elzensingels en kleine boomgroepjes. De Dommel ligt diep en verscholen in het landschap.

Het deelgebied Hoppenbrouwers is gelegen aan de zuidzijde tussen de Nieuwe Waalreseweg, de Tienendreef en de Lijsterbeslaan. De weg 'Hoppenbrouwers' ligt in het gebied en betreft een oude weg waaraan tot 5 jaar terug nog één boerderij stond. Het gebied heeft momenteel een overwegend agrarisch gebruik aan de noordzijde en een recreatief gebruik aan de zuidzijde. Aan deze zijde is de speeltuin aanwezig en bestaat ook een initiatief voor een aantal woningen.

De weg Hoppenbrouwers wordt veelvuldig gebruikt als fietsroute.



Figuur 24: Beelden van de Noord en Oostzijde van het plangebied.

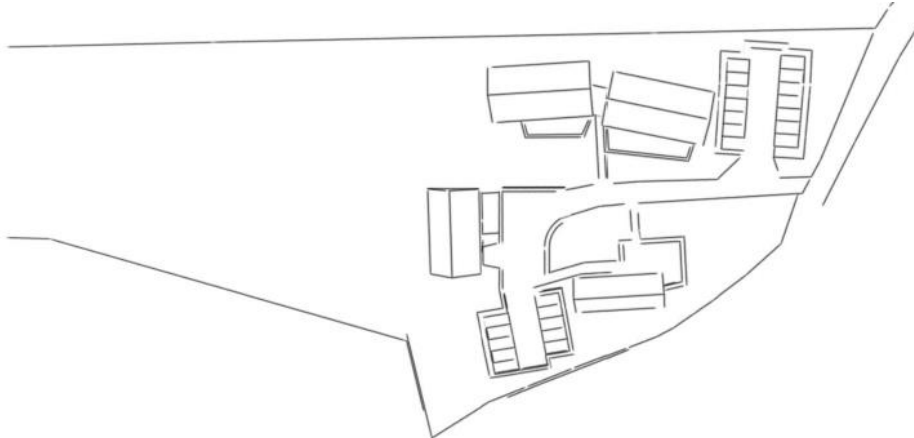


Figuur 25: In de bestaande houtwal zijn delen minder vitaal en staan boomsoorten die niet gebiedseigen zijn.



Figuur 26: Bestaande 'Olifantpaadjes' door de westzijde van het gebied.

Het plan is opgebouwd naar de typologie van een oud boerenerf ( of relict hiervan ). Bij een erf liggen de verschillende volumes, informeel verspreid in het landschap. Het zijn kleine concentraties van voornamelijk boerderijen met bijgebouwen, die samen een erf vormen.



Figuur 27: Bovenaanzicht geeft schetsmatig het initiatief van de stadsboerderij weer.

De erven liggen veelal aan een splitsing van wegen, rondom een brink of soms nabij een beek. In het voorliggende plan is de nabijheid van de beek 'de Rijt' aanwezig. Deze ligt iets ten noorden van het plan (buiten het plangebied).

De gebouwen bestaan uit een hoofdgebouw; de boerderij met woon-en een bedrijfsgedeelte en uit bijgebouwen, zoals schuren en stallen. De bijhorende open ruimten (zoals plaats, toegangsweg, tuin, terras, etc.) vormen het erf.

Op het terrein staan een aantal fraaie bomen. Met deze verkaveling wordt getracht deze bomen te behouden in het plan.

Het erf betekent in meest ruime zin 'omheind stuk grond met gebouwen en buitenruimte'. Door de landschappelijke randen te herstellen zoals in voorliggend plan wordt de 'erfgedachte' versterkt.

Voor het erfinrichtingsplan zijn de volgende Landschappelijk inrichtingselementen van toepassing:

- Achterzijden van bebouwing maskeren richting de omliggende percelen en wegen
- Zorgen voor een 'groen buffer' rondom de parkeerplaatsen waarbij parkeren in het groen ontstaat
- Realiseren van een aantrekkelijk zicht naar het achtergelegen landschap
- Inpassen van de waterberging.



Figuur 28: inrichtingselementen

Bovenstaande afbeelding geeft de inrichtingselementen weer t.b.v. het erfinrichtingsplan.

- Om de achterkanten van de gebouwen aan het zicht te onttrekken worden 65 bomen en een houtsingel ( 800m<sup>2</sup> donkergroen gekleurd ) aangeplant.
- De parkeerplaatsen ( uitgevoerd in grasstenen ) komen in het groen d.m.v. de aanleg van hagen en aanplant van bomen rondom de verharding.
- De wadi wordt met flauwe taluds ingericht. In deze verlaging komen bomen die tegen natte omstandigheden kunnen.

Op onderstaande kaart zijn de nieuwe bomen en plantvakken weergegeven.



Figuur 29: inrichtingselementen

Uitwerking van de inrichtingselementen:

#### *Bestrating*

De bestrating rondom de brink en bebouwing zal bestaan uit elementenverharding waarbij de voorkeur uitgaat naar gebakken stenen en natuursteen ( kinderkoppen). De bestrating van de wandelpaden wordt uitgevoerd in halfverharding (stolgrind of soortgelijk). Voor de parkeerplaatsen worden een open verharding in de vorm van grastegels-stenen voorgesteld. Hierdoor ontstaat een groen informele uitstraling en kan water infiltreren in de parkeerplaatsen.

#### *Beplanting*

De beplanting rondom het perceel zal bestaan uit inheems bosplantsoen met Alnus( Els ) als hoofdbeplanting. De solitaire bomen die worden voorgesteld zal een combinatie zijn van inheemse soorten en hoogstam fruitbomen. De erfinrichting zal bestaan uit hagen (fagusylvaticaaangeplant in driehoeksverband–5st/m1 ).

#### *Waterberging*

De waterberging wordt uitgevoerd in een poel met zeer flauwe taluds.

#### *Inrichtingselementen:*

De inrichtingselementen zoals bruggen, zitelementen, verlichting, poorten, etc. hebben een terughoudend karakter. Uit het oogpunt van duurzaamheid wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke, hernieuwbare en/of recyclebare materialen passend bij de landelijke uitstraling.

#### *Erfafscheiding*

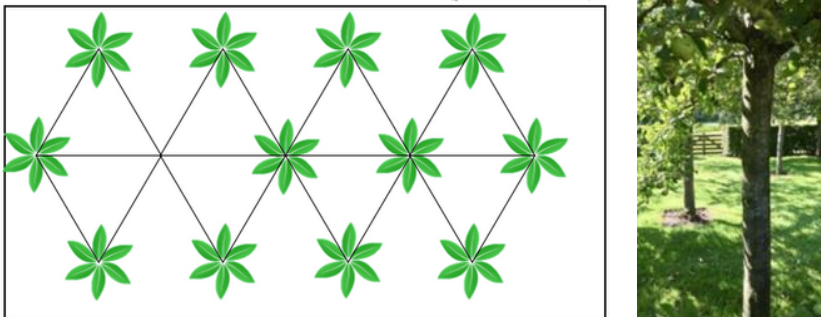
Voor het plan zijn geen erfafscheidingen van toepassing.





Figuur 30: Houtsingel

De nieuwe houtsingel aan de randen van het perceel bestaan uit een variatie van inheemse soorten bomen en heesters. De zone is variërend in breedte waardoor voldoende ruimte aanwezig is voor een robuuste beplantingszone aangevuld met bomen.



Figuur 31: manier van aanplanten

Bovenstaande tekening geeft het principe weer van de manier van aanplanten van de houtsingels. De zones worden op deze manier aangeplant en bestaan uit minimaal 3 rijen bosplantsoen met een gemiddelde plantafstand van 1,5 x 1,5m.

*De soorten bosplantsoen en bomen die worden voorgesteld zijn:*

<i>Sorbusaucuparia</i>	20 %
<i>Corylusavellana</i>	20 %
<i>Rhamnusfrangula</i>	20 %
<i>Crataegusmonogyna</i>	20 %
<i>Salixsp.</i>	10 %
<i>Amelanchierlamarckii</i>	10 %

*Aanplantmaat 80/100 3 tak*

*De bomen die worden aangeplant tussen de houtsingels zijn:*

<i>Alnusglutinosa</i>	70%
<i>Quercusrobur</i>	20%
<i>Betulapubescens</i>	10%

*De soorten solitaire bomen rondom de bebouwing:*

*zijTilacordata*  
*Hoogstam fruitbomen*  
*Acer platanoides*



Figuur 32: randen ingeplant

Bovenstaande afbeelding geeft schetsmatig het terrein weer waar al eerder compensatie heeft gepleegd ( links vd stippellijn ). De randen zijn voor een groot deel ingeplant met bomen ( Eik Els ) en groepen met heesters ( Meidoorn, Lijsterbes, Hazelaar) Rondom het perceel zijn de gronden ingericht t.b.v. agrarisch gebruik. Hier zijn naast een aantal solitaire bomen weinig landschapselementen aanwezig.



Figuur 33: weinig landschapselementen

Deze poel, zie figuur 33 links op het perceel, maakt onderdeel uit van het compensatieplan van Buro Maerlant ( plan Rofra ).

De poel is nog niet aangelegd en zal met de uitvoering van het totaalplan alsnog aangelegd worden als kwalitatieve verplichting van het compensatieplan Rofra. Dit plan zal dus qua inrichting en kosten los geknipt worden van dit plan kwaliteitsverbetering landschap Hoppenbrouwers. In de financiële onderbouwing in paragraaf 2 van pagina 12 is deze poel dus niet meegenomen.

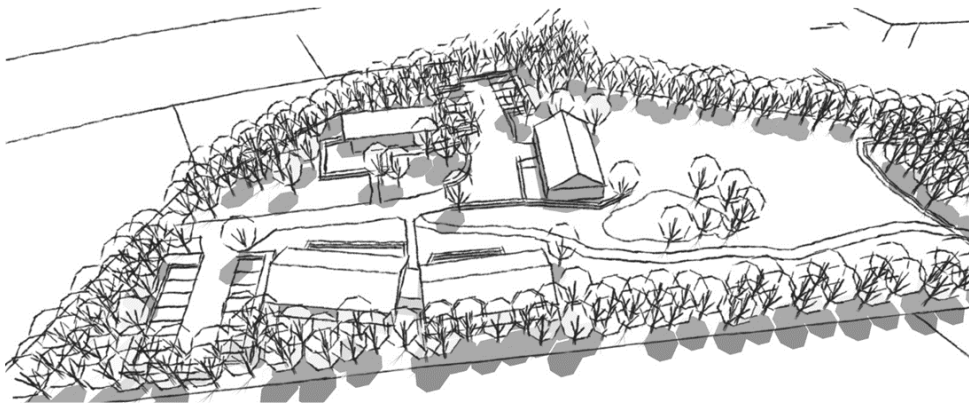
De afbeelding (figuur 34) op de volgende pagina is een plaatje uit het compensatieplan van BuroMaerlant waar reeds een groot deel van het gebied is aangemerkt t.b.v. compensatie voor het Rofraplan. In dit plan zijn de aangegeven randen versterkt met bomen en heesters en wordt het gras extensief beheerd.



Figuur 34: Bovenstaande tekening geeft de ingrepen weer t.b.v. de kwaliteitsverbetering landschap

Bovenstaande tekening geeft de ingrepen weer t.b.v. de kwaliteitsverbetering landschap ( met oppervlaktes ).

- De kwaliteitsverbetering bestaat uit de volgende Landschappelijke inrichtingselementen:
- Het versterken van de randen ( buiten de opgave van het compensatieplan van Buro Maerlant) d.m.v. extra aanplant van Elzensingels en bomen ( 61 st. ) Op een aantal plekken worden exoten weggezaagd en aangevuld met inheemse bomen en een onderlaag van bosplantsoen. De randen worden hiermee iets rafeliger en minder strak. Waardoor een interessanter landschap ontstaat.
- Het versterken/rafelig maken van de randen d.m.v. bosplantsoen en aanplanten van bosplantsoen vakken ( 740 m2 ).
- Het aanleggen van een recreatieve wandelroute door het gebied incl. boomstambrug door de wadi ( brink ) en het broekbos. Dit pad verbindt de Hoppenbrouwers met de Lijsterbeslaan.
- Het aanleggen van een broekbosje ( op de locatie waar van noord naar zuid de bestaande watergang de Rijt ligt wordt een deel verlaagd en aangeplant als broekbos )
- Het aanleggen van een poel voor waterberging met natuurvriendelijke oevers direct achter de woning.



Figuur 35: schetsmatige weergave

(nov 2023) Aanvullend geeft gemeente nog aan dat een kapvergunning onder voorwaarden verleend kan worden. Waarbij ook afspraken over te nemen beschermende maatregelen moeten worden vastgelegd.

## 5.4 Verevening Kwaliteitsverbetering

Kostenindicatie Landschappelijke inpassing: Hoppenbrouwers Valkenswaard				
datum:	15-5-2023			
oppervlakte plangebied:				
Bosplantsoen	740 m2			
Waterberging / incl. lage deel broekbos	528 m2			
Broekbos	652 m2			
Broekbos aanplant	416 m2			
prijspeil/normering:	STILA			
Omschrijving werkzaamheden	Eh	€/Eh	Subtotaal €	Totaal €
<b>1 Beplanting</b>				
1.1 Bomen / heesters				
1.1.1 Leveren en aanbrengen bosplantsoen	1618 st	€ 2,15	€ 3.478,70	
1.1.2 Leveren en aanbrengen bomen	61 st	€ 83,29	€ 5.080,69	
				€ 8.559,39
[stukje heester in houtsingel 1,5m uit elkaar in driehoekverband = 1,4 st per 1m2]				
<b>2 Waterberging</b>				
2.1.1 ontgraven en verwerken grond t.b.v. aanleg pool en broekbos	472 m3	€ 5,51	€ 2.600,72	
				€ 2.600,72
uitgaande van een gemiddelde diepte van 40cm				
<b>3 Beheer/hiboet eerste jaar</b>				
3.1 Beheer voor 2 jaar				
3.1.1 Beheer bosplantsoen (nieuw + bestaand)	1,1 ha	€ 1.267,61	€ 1.394,37	
3.1.2 Beheer bomen(t) en solitaire boom - cyclisch beheer diameter 20-60 cm	61 st	€ 30,36	€ 1.851,96	
				€ 3.246,33
subtotaal voor 1 jaar beheer				
			€ 3.246,33	€ 3.246,33
<b>4 Aanbrengen recreatieve voorzieningen</b>				
4.1.1 Aanleg boomstambrug 7,5 meter	1 st	€ 5.445,00	€ 5.445,00	
4.1.2 Aanleg klaphekje van inlands eiken of tamme kastanje	2 st	€ 605,00	€ 1.210,00	
4.1.3 Aanleg wandelpad (stolgrind met gebroekspuis fundering)	205 m2	€ 20,00	€ 4.100,00	
				€ 10.755,00
<b>Totaal</b>				<b>€ 25.161,44</b>

Bovenstaande tabel geeft de onderdelen weer t.b.v. de kwaliteitsverbetering landschap volgens de STILA normen. De opgave voor deze ontwikkeling is 40.000€. De investeringsmaatregelen beslaan 25161,44€ Het resterende bedrag van 14838,56€ dient te worden afgedragen in het landschapsfonds van de gemeente.

Figuur 36: verplichte kwaliteitsverbetering

Op basis van artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte dient onderhavig plan:

- Bij te dragen aan behoud en bevordering van ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid (artikel 3.1);
- Bij te dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap door toe te zien op een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving (artikel 3.2)

In de gemeentelijke structuurvisie (deel B) is aangegeven op welke wijze de verplichte kwaliteitsverbetering, die voortvloeit uit onderhavige ontwikkeling, te borgen. Om de (financiële) waarde van de verplichte investering in kwaliteitsverbetering te bepalen, wordt aangesloten op de methodiek die de provincie Noord-Brabant hiervoor hanteert. Het komt er daarbij op neer dat 20% van de meerwaarde in de vorm van een kwaliteitsverbetering moet worden geïnvesteerd door de initiatiefnemer van de plannen. Hiertoe is een berekening uitgevoerd (zie bijlage 9) waarin de huidige waarde is afgezet tegen de te creëren waarde, op basis van bestemmingen. Geconcludeerd wordt dat via de beoogde herziening van het bestemmingsplan een meerwaarde wordt gecreëerd van €200.000. 20% van deze meerwaarde betekent dat er een landschappelijke investering verwacht wordt met een waarde van €40.000.

Via het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Valkenswaard en initiatiefnemer wordt de realisatie van het landschapsplan geborgd. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

*Hieronder volgt een samenvatting van het taxatierapport 'Hoppenbrouwers 12 Valkenswaard' van 13 april 2023 (Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE RT RM)*

Het betreft een perceel grond aan de Hoppenbrouwers 12 te Valkenswaard, gemeente Valkenswaard.

Het object ligt op een normale, een beetje een afgelegen locatie.  
Taxateur heeft de opdracht om het verschil in waarde te berekenen met de huidige bestemming en de nieuwe bestemming.  
De nieuwe bestemming betreft een zogenaamde stadsboerderij.

Onderstaande betekent een investering/kwaliteitsslag ter hoogte van 40.000 euro.

Huidige bestemmingsplan			
Natuur	4549	m2	
Agrarisch met waarden			
Zonder bouwvlak	9504	m2	
Met bouwvlak	607	m2	
Verkeer	43	m2	
<b>Totaal</b>	<b>14660</b>	<b>m2</b>	

Nieuwe bestemmingsplan			
Natuur	10808	m2	
Maatschappelijk			
Bouwvlak	1400	m2	
Geen bouwvlak	586	m2	
Groen	1150	m2	
Verkeer	716	m2	
<b>Totaal</b>	<b>14660</b>	<b>m2</b>	

Verschil	€	200.000,00
----------	---	------------

20%	€	40.000,00
-----	---	-----------

Figuur 37: gedeelte taxatie verplichte kwaliteitsbijdrage

## 5.5 Bereikbaarheid en parkeren

De bouwlocatie ligt in het buitengebied. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Op het terrein is daar voldoende ruimte voor. Het erf is voor auto's toegankelijk vanaf een inrit aan de oostzijde, waarbij de auto's meteen 'afgevangen' worden door informele parkeerplaatsen in het groen. Zie tevens figuur 29 op pagina 39.

Parkeren:

- Men rekent hier met de norm 'zorg, verpleeg-/verzorgingstehuis', 0,6 per wooneenheid. Binnen die norm is ook het personeelsparkeren inbegrepen zoals in het parkeerbeleid van de gemeente opgenomen;
- Voor de educatie-recreatie bebouwing wordt uitgegaan van de norm van sociaal cultuur/wijk- verenigingsgebouw 2 pp/100 m2 BVO
- Bij horeca wordt uitgegaan van 6pp per 100m2 BVO.
- Bij (bedrijf)wonen wordt de norm van 2pp per woning gehanteerd ondanks de norm van 0,6 waardoor er ruim voldoende parkeergelegenheid is.
- Er is gebruik gemaakt van CROW en parkeerbeleid van gemeente.

Voor het totaalplan is de parkeeropgave 21 parkeerplaatsen. De parkeeroplossing dient op basis van de parkeervraag correct te worden ingetekend en volledig op eigen terrein te worden voorzien.

Het plangebied is ontsloten via de Hoppenbrouwers. De Hoppenbrouwers betreft een doodlopend straatje die aansluit op de Waterlaat. De Waterlaat betreft een éénrichtingsweg en loopt parallel (als een soort ventweg) aan de Nieuwe Waalreseweg. De reeds aanwezige voorzieningen aan de Hoppenbrouwers (speeltuin Geenhoven én de aanwezige woning) worden ontsloten via de Waterlaat.

De bereikbaarheid van onderhavig plangebied is op zichzelf goed. Wel is er sprake van verkeersdruk op de Waterlaat en Hoppenbrouwers met name tijdens piekuren i.r.t. de speeltuin.

**Opmerking gemeente december 2023:**

*De Hoppenbrouwers is een smalle weg. Tijdens mooie dagen kan het erg druk zijn bij de speeltuin Geenhoven. Hierdoor staan er regelmatig auto's in de berm geparkeerd. Op deze momenten is de toegang voor hulpdiensten niet gegarandeerd. Zeker in combinatie met het plan aan Hoppenbrouwers 21 dient hiervoor een oplossing te worden gevonden. Het verbreden van de weg lijkt het meest gangbaar.*

## 5.6 Cultuurhistorie



Figuur 38: bron historische kaarten

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te

behouden en te versterken.

### **Archeologie**

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 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.

### **Planspecifiek**

#### *Cultuurhistorie*

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding Cultuurhistorisch waardevol gebied en er is dus duidelijk sprake van een provinciaal belang. Ook op de cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente (2011) is het gebied aangeduid als een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het onderdeel cultuurhistorie is integraal meegenomen in de planvorming en vormt een belangrijke pijler van het beeldkwaliteitsplan en dit bestemmingsplan.

#### Dommelkwartier

De provincie Noord-Brabant merkt het gebied Hoppenbrouwers in de Verordening Ruimte 2014 aan als cultuurhistorisch vlak. Voor deze waarde geldt op grond van artikel 9.1, lid 2 dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening gehouden dient te worden met aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving door deze in de planontwikkeling te betrekken. Concreet maakt het plangebied deel uit van het cultuurhistorisch landschap Dommeldal met de cultuurhistorische vlakken 'Akkercomplex Loonse Akkers' en 'Dommeldal'. Hoppenbrouwers ligt in 'Dommeldal'. Deze vlakken zijn van provinciaal belang en dit belang dient dan ook uitdrukkelijk bij de planvorming te worden betrokken.

Met ingang van 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Het nieuwe monumentenbeleid moet beter gaan inspelen op de kwaliteit van de omgeving. Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in het bestemmingsplan verankerd worden.

Verder heeft de gemeente Valkenswaard op 14 juni 2012 de erfgoedkaart met bijbehorende beleidskaarten vastgesteld. Dit nieuwe gemeentelijke beleid was nog niet opgenomen in het oorspronkelijke bestemmingsplan Dommelkwartier.

De gemeente Valkenswaard heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gevraagd om voor het aspect cultuurhistorie een apart onderzoeksrapport (cultuurhistorische analyse) op te stellen waardoor de verschillende aanwezige waarden in het gebied goed in beeld komen. Daarmee kan een betere afweging van belangen gemaakt worden in relatie tot de mogelijkheden voor woningbouw in dit gebied.



Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart kan geconcludeerd worden dat er in het deelgebied Hoppenbrouwers geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Voorbeelden zouden kunnen zijn: historische routes, monumentale en beeldbepalende bebouwing en historisch groen. Het uiterste westelijke deel van het plangebied is onderdeel van het Dommeldal en wordt daarmee beoordeeld als een redelijk hoge geografie.

Het plangebied valt binnen het cultuurhistorisch vlak 'Beekdal van de Dommel', een beekdal met een redelijk gaaf bewaard gebleven percelering, hakhoutbosjes en watermolens. Het dal bestaat uit een afwisseling van graslandpercelen (beemden) en bossen. Plaatselijk zijn nog zandpaden aanwezig. De beemden (oude hooi- en weilanden) zijn overwegend kleine smalle percelen haaks op de beek. Veel perceelsscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (de resten van) houtwallen. De aaneengesloten bosgebieden bestaan voor een deel uit (doorgesloten) hakhout.

Het plangebied valt eveneens binnen het cultuurhistorisch landschap 'Dommeldal'. Het Dommeldal is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met beekdalen, akkercomplexen, landgoederen, woeste gronden en jonge ontginningen. Het landschap bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap dat doorsneden wordt door een aantal beken. Tussen de beekdalen liggen de wat hoger gelegen dekzandruggen of –plateaus, waar zich vroeger uitgestrekte heidevelden, vennen en kleine hoogveentjes bevonden.

Met onderhavige ontwikkeling worden de waarden van het Dommeldal behouden en verder versterkt. Cultuurhistorie vormt dan ook vooral een kans en geen belemmering. Met de uitwerking van de beeldkwaliteit en inpassing is rekening gehouden met deze waarden.

#### *Archeologie bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding "Waarde - Archeologie 3". Initiatieven die voorzien in het realiseren van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> aan bouwwerken zijn onderzoeksplchtig. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van meer dan 1.600 m<sup>2</sup> aan bouwwerken, derhalve is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

## **5.7 Wettelijk kader**

### **Natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strenge) restricties.

In het provinciaal beleid zijn verder gebieden aangewezen die behoren tot het Natuurnetwerk, een netwerk dat ervoor moet zorgen dat natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbonden zijn, waardoor een groot aantal soorten en ecosystemen kunnen voortbestaan.

### **Soortenbescherming**

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. In paragraaf 6.4 is het natuuronderzoek opgenomen.

### Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de wet zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;

### Besluit ruimtelijke ordening: 'Ladder duurzame verstedelijking'




Onder Rijksbeleid hiervoor in het stuk is dit onderwerp reeds beschreven. In de Bro staat onder andere dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

**De huidige functie betreft enkel de zorgfunctie voor 12 zorgwooneenheden. Onderstaand onderzoek omvat meer functies echter is enkel het toetsen van de zorgfunctie van belang voor dit plan.**

Door STEC-groep is een pré-analyse gemaakt waarin is getoetst hoe de beoogde ontwikkeling van de stadsboerderij zich verhoudt tot de ladder duurzame verstedelijking (bijlage 10). Op basis van deze analyse volgen hierna de belangrijkste elementen:

### Conclusies en adviezen

STEC verwacht dat het woningbouwplan goed te motiveren is voor de Ladder.

Aspect	Bevindingen	Taxatie Ladderrisico	Kansen voor sterke Ladderonderbouwning
Behoefte aan zorgwoningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De marktregio voor de zorgwoningen in dit plan is de gemeente Valkenswaard. De secundaire regio omvat ook Eindhoven, Waalre, Bergijk en Heeze-Leende.</li> <li>• Zowel in Valkenswaard als de bredere (secundaire) regio neemt de kwantitatieve behoefte aan intramurale zorgwoningen de komende jaren toe.</li> <li>• Kwalitatieve behoefte aan intramurale zorgwoningen VG-doelgroep neemt licht af.</li> <li>• Echter, zien we op basis van deze pré-check, zowel in Valkenswaard als in de bredere (secundaire) regio een bestaand tekort aan intramurale zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten.</li> <li>• Plan voorziet op het eerste oog in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte de komende 10 jaar. Zowel in Valkenswaard als in de bredere regio.</li> </ul>	 beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Check samen met de gemeente Valkenswaard of al het zorgaanbod en alle plannen goed in beeld zijn.</li> <li>• Check ook bij de overige gemeenten in de secundaire regio of er nog nieuwe initiatieven voor 24-uurs zorgwoningen voor verstandelijk gehandicapten zijn (planaanbod).</li> </ul>
Behoefte ondersteunende functies	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We schatten in dat de marktregio de gemeenten Valkenswaard, Eindhoven, Veldhoven, Eersel, Bergijk, Waalre, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende en Cranendonck omvat.</li> <li>• Op basis van huidige aanbod, huidige en gewenste bezettingsgraden en de te verwachte economische groei zien we een resterende behoefte aan extra verblijfsaccommodaties voor de komende tien jaar.</li> </ul>	 beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zie de B&amp;B en horeca als ondersteunend voor het zorgconcept bij Laddertoets: onderbouwning kan in de basis minder uitgebreid. Als de B&amp;B wel als zelfstandige functie wordt gezien vraagt dit om een uitgebreidere vraag-aanbod confrontatie. Hiervoor moeten plancapaciteit en nieuwe initiatieven worden opgevraagd bij gemeenten alle in de marktregio.</li> </ul>
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We taxeren dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt.</li> <li>• Vigerende bestemming is agrarisch.</li> <li>• Het plangebied wordt hoofdzakelijk omsloten door agrarische functies.</li> <li>• Beoogde concept Stadsboerderij Hoppenbouwers vraagt om perceel van minimaal 1ha (ruimte-ais).</li> <li>• Er lijken geen binnenstedelijke locaties van groter dan 1ha beschikbaar (of beschikbaar te maken) in het ruimtelijk verzorgingsgebied Valkenswaard.</li> </ul>	 beperkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezien de gevoeligheden rondom inbreidingslocaties in de gemeenten is het, om processico's te beperken, van belang om alle inbreidingsplekken (ook die van minder dan 1ha) goed of te wegen met de gemeente. Zonder een solide en volledige afweging voor de Ladder blijft dit een belangrijk risico.</li> <li>• Borg de beoogde ruimtelijke structuur (bebouwing, groen, water, etc.) in het bestemmingsplan, om ruimte-ais van 1ha te kunnen onderbouwen (waarom minimaal 1ha nodig is?).</li> </ul>

Figuur 39: gedeelte uit STEC ladder onderbouwning

De locatie betreft uiteraard een unieke setting in het groen die qua omvang niet vergelijkbaar is met andere zorginitiatieven in de gemeente.

### **Volkshuisvesting en zorg**

Het beleid inzake volkshuisvesting van gemeente vormt het toetsingskader voor behoefte aan de zorgfunctie voor deze locatie. De beleidstukken bestaan uit de eerder genoemde Woonvisie, Woningbehoefteonderzoek (december 2021), Onderzoek 'Wonen met Zorg' Compaenen juli 2021.

De groene setting en de ruimte is uniek voor de gemeente. Het zorginitiatief is een aanvulling op het bestaand aanbod in de gemeente.

### **Welstand en stedenbouw Valkenswaard**

De 'Gecombineerde monumenten- en welstandscommissie Gemeente Valkenswaard' heeft het beeldkwaliteitsplan op 7 maart 2023 gezien.

### **CONCLUSIE**

De commissie adviseert vanuit het oogpunt van welstand en vanuit erfgoed op hoofdlijnen positief over deze nieuwe ontwikkeling en ziet met interesse uit naar de verdere uitwerking van dit plan.

In deze toelichting wordt de nadere uitwerking aangegeven.

De commissie heeft inmiddels akkoord gegeven op onderhavige uitwerking.

### **Grondexploitatiewet**

Tegelijk met de Wet ruimtelijke Ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als § 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat eerdere wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst aangegaan voor de ontwikkeling en planperiode.

### **Erfgoedwet**

De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. De wet is op 1 juli 2016 in werking getreden en vervangt zes wetten en regelingen. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

De Erfgoedwet vervangt de volgende zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

- Monumentenwet 1988;
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten;
- Wet tot behoud van cultuurbezit;
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied;
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of

- eigendomsoverdracht van cultuurgoederen;
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt. Zie tevens 4.3 hiervoor.

**Conclusie:**

De onderhavige ontwikkeling naar een zorgfunctie is passend binnen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Voor de gewenste kwaliteitsverbetering wordt gezorgd en de verantwoording is in dit hoofdstuk terug te lezen. Borging komt zowel terug in de regels en in de anterieure overeenkomst.

De zorgontwikkeling en de woonfunctie voldoen verder aan het volkshuisvestelijk beleid van gemeente.

De ontwikkeling is een unieke aanvulling op het zorgaanbod in de gemeente Valkenswaard.

De verantwoording voor deze ontwikkeling is te vinden in de kwaliteitsverbetering buiten de inpassing van de te bouwen gebouwen. Dit is terug te lezen in de toelichting.

1. Landschappelijke inpassing
2. Kwaliteitsverbetering van het landschap en
3. Natuurcompensatie

## 6. Fysieke milieuwaarden

### 6.1 Water

#### Toetsingskader

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.

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'.

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
- rekening houden met waterschapsbelangen.

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.

#### Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft initiatiefnemer een watertoets laten uitvoeren. De conclusie van dit onderzoek is hierna letterlijk overgenomen. De integrale watertoets is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij het verzamelen van regenwater geldt dat schone en vuile waterstromen van elkaar worden gescheiden. De voorkeursvolgorde van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt aangehouden door waterschap de Dommel en de gemeente Valkenswaard: infiltreren waar het kan, bufferen waar mogelijk en als het niet anders kan, dan pas afvoeren.

Het totaaloppervlak van grondverharding en dak is iets minder als 2000m<sup>2</sup>. Conform

gemeentelijk beleid geldt vanaf een toename van 500m<sup>2</sup> verharding dat 60mm(60 liter per m<sup>2</sup>) aan waterberging gemaakt moeten worden alvorens kan worden geloosd op de aanliggende watergang. Uit het vorenstaande blijkt dat voor onderhavig plangebied conform de aannames omtrent de toename van het verhard oppervlak sprake is van een minimale bergingseis van 60mm x 2.000m<sup>2</sup> = 120 m<sup>3</sup>. Aan deze bergingsopgave kan conform de waterkwaliteitstrits op verschillende manieren invulling worden gegeven. In eerste instantie worden voor deze berging 2 wadi's/vijvers aangelegd. Zie daarvoor het inpassingsplan.

Er liggen voldoende kansen binnen het plangebied om te voldoen aan de bergingseis. De voorkeur vanuit de gemeente Valkenswaard is om altijd bovengronds te bergen waar mogelijk. Aangezien er sprake is van een GHG van slechts 0,5 m-mv ligt de aanleg van ondiepe bovengrondse bergings- en infiltratievoorzieningen in het groen voor de hand. Om te voldoen aan de bergingseis is de initiatiefnemer voornemens om het hemelwater op te vangen door de aanleg van diverse vijvers.

Het hemelwater afkomstig van de voetpaden in het landschap kan eenvoudig worden afgevoerd naar het maaiveld en daar infiltreren. Om de bergingseis te verlagen, zou verder gedacht kunnen worden aan het toepassen van halfverharding of het realiseren van groene daken.

De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal worden uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp. Voor alle oplossingsrichtingen geldt dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld. Op basis van de resultaten van het infiltratieonderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie infiltratie in de huidige bodem niet of nauwelijks mogelijk is. Infiltratie van hemelwater in wadi's zou wel mogelijk kunnen zijn. Geadviseerd wordt om het ontwerpen en het aanleggen van een infiltratievoorziening door een op dit gebied ervaren specialist uit te laten voeren.

Voor het NNB-gebied is een externe werking van toepassing, voor zover niet van gasvormige emissies via de lucht. Om het planvoornemen te kunnen realiseren zal gegraven moeten worden. Gezien de hoge grondwaterstand zal hiervoor mogelijk sprake zijn van een tijdelijke bronbemaling. Er wordt, indien bronbemaling wordt toegepast, geadviseerd om een effectbeoordeling (inclusief eventueel te nemen maatregelen) op het NNB-gebied uit te voeren.

Van bronbemaling is in het kader van de realisatie van de verblijfsaccommodatie geen sprake. Een effectbeoordeling op het NNB-gebied is derhalve niet noodzakelijk.

In het landschappelijke inpassingsplan is verder opgenomen dat het hemelwater dat op het dak valt, wordt afgekoppeld naar de watergang en de vijver. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het water op eigen terrein infiltreert/geborgen wordt.

## **Onderzoek**

*Naar aanleiding van de eerdere reacties op het concept voorontwerp door het waterschap, is ook deze waterparagraaf aangepast.*

## **Conclusie**

Conclusie is dat er vanuit het aspect hydrologie – na het treffen van de noodzakelijke bergings-/infiltratievoorziening van 120 m<sup>3</sup>– geen belemmeringen zijn voor de verdere planontwikkeling. De poelen worden aangelegd zoals onderstaand en te zien is op figuur 33,

1 poel oostelijk op het perceel naast de bebouwing en 1 poel westelijk op het perceel.



Figuur 40: inrichtingsplan beoogde nieuwe situatie met voorgestelde aanleg poel

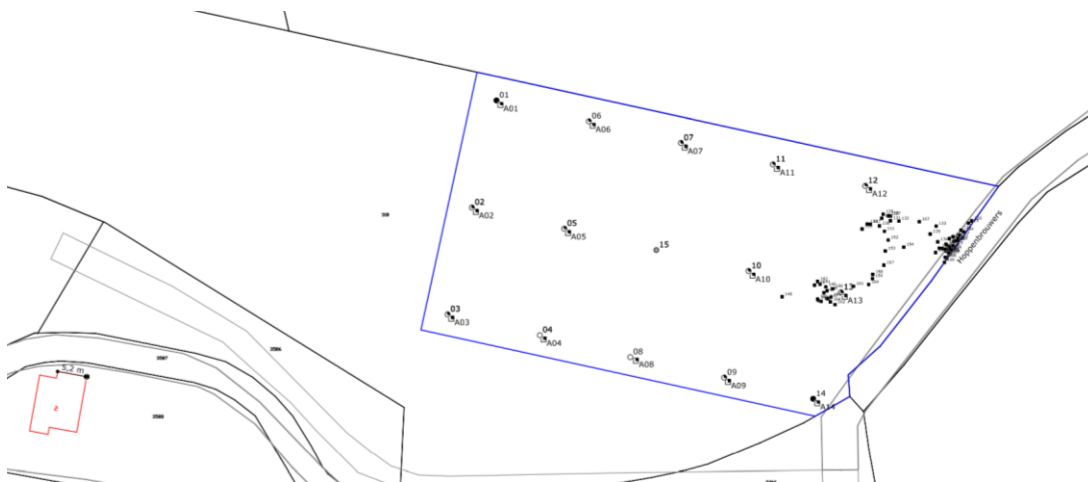
## 6.2 Bodem

### Algemeen

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.

### Regelgeving

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.



*Figuur 41: boringspunten bodemonderzoek*

## Onderzoek

MILON bv te Veghel heeft een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Hoppenbrouwers ong. te Valkenswaard. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725, NEN 5740 en NEN 5707. Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2a bij deze toelichting.

Het bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie. Tijdens het bodemonderzoek zijn ter plaatse ten hoogste licht verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Een nader bodemonderzoek wordt niet zinvol geacht. Tijdens het asbestonderzoek is veel asbesthoudend materiaal aangetroffen op het maaiveld. Het oostelijke gedeelte van het terrein is door begroeiing niet geïnspecteerd. In de grond op het westelijke terreingedeelte is, in tegenstelling tot het oostelijke gedeelte, asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit laboratoriumonderzoek blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de helft van de interventiewaarde. Bij een asbestgehalte groter dan de helft van de interventiewaarde is een nader onderzoek asbest verplicht. De hoogste bepaalde waarde binnen een locatie is hiervoor bepalend. Middels een nader asbestonderzoek wordt de mate en omvang van de asbestverontreiniging bepaald.

### *Aanvullend bodemonderzoek*

Op basis van een aanvullend bodemonderzoek is inzicht verkregen in de bodemkwaliteit van de ondergrond en de eventuele aanwezigheid van PFAS ter plaatse van de voormalige brandhaard. Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de ondergrond ter plaatse van de onderzoeklocatie. Tijdens het onderzoek zijn analytisch en zintuiglijk geen verontreinigingen aangetoond.

Ter plaatse van de brandhaard zijn alleen minimaal verhoogde gehalten PFAS gemeten en wordt de grond op basis van de PFAS gehalten ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur.

Het aanvullend bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 2b bij deze toelichting.

## 6.3 Flora en fauna

### Algemeen

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.



De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermd natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Toetsing aan dit kader is het doel van deze voortoets.

Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming bescherming aan soorten. Bij soorten onderscheidt de Wet drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. Verder geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

Ook biedt de Wet bescherming aan houtopstanden. Dit betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod.

## **Onderzoek**

### *Natura 2000 gebieden*

Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De Natura 2000 gebieden in de omgeving van Valkenswaard liggen op ruime afstand van het plangebied. De Dommel, ook deel van het Europese natuurnetwerk, ligt wel dichtbij het plangebied. Hier is de openheid van het landschap kenmerkend. De landschappelijke inpassing van het plan is hierop gebaseerd (zie hoofdstuk 5)

Figuur 4.6: Natura 2000



Figuur 42: Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>

### **Quickscan Flora en Fauna**

Ter plaatse van het plangebied is door bureau Maerlant een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De quickscan bestaat uit een vooronderzoek, aangevuld met een locatiebezoek. De rapportage van de quickscan zijn opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder de resultaten en conclusies:

#### **Soorten**

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

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).
- Jachtgebied voor vleermuizen in de omgeving;
- Kans op vestiging van soorten als men het plangebied laat verruigen.

#### **Effecten**

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Nieuwvestiging kan worden voorkomen door het plangebied regelmatig te maaien. Op basis van het advies zijn de ingrepen zonder meer mogelijk.

#### **Beschermde gebieden**

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Effecten door externe werking op Natura 2000- gebieden in de omgeving worden niet verwacht. Berekeningen in Aerius van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase tonen aan dat het aspect stikstof op basis van de gebruikte uitgangspunten géén belemmering vormt. Er is voor het plan derhalve geen vergunningsplicht en/of meldingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Een nadere toetsing en/of passende beoordeling is voor het plan niet noodzakelijk.

## **Advies**

### *Vogels*

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels nabij de bouwlocatie aanwezig kunnen zijn, wordt aanbevolen werkzaamheden met zwaarder materieel nabij bomen / beplantingen uit te voeren buiten het broedseizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

### *Vleermuizen*

De omgeving van de bouwlocatie biedt potentie voor vleermuizen om te jagen. Tijdens de bouw kan bouwverlichting verstrend werken. Voor dit doel is het noodzakelijk in de actieve periode van vleermuizen bouwverlichting achterwege te laten of deze te beperken tot de bouwlocatie zelf. In de periode 15 maart tot 1 december is dit op de werkzaamheden van toepassing.

### *Voorkomen vestiging soorten*

De bouwlocatie heeft op dit moment voor de meeste soorten weinig tot niets te bieden. Geadviseerd wordt deze in vergelijkbare staat te houden door preventief regelmatig te maaien en het plangebied vlak te laten (geen kuilen waardoor plassen ontstaan) tot aan de feitelijke bouw. Op deze wijze wordt voorkomen dat soorten zich alsnog vestigen.

### *Kansen voor soorten*

Het totaalplan voorziet in extensivering van het gebruik van het grasland met randbeplantingen en de aanleg van poelen. Hierdoor zullen natuurwaarden kunnen toenemen. Men kan overwegen een ter zake deskundige (of een lokale natuurwerkgroep) te betrekken bij de verdere inrichting en het gebruik van de beoogde natuurgronden. Er worden kansen gezien voor onder meer de boomkikker en de levendbarende hagedis.

## **6.4 Stikstof**

In de Wet natuurbescherming staat, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Economische activiteiten kunnen leiden tot een verhoging van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruit gaat.

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft ecologisch adviesbureau Buro Maerlant de te verwachten stikstofdepositie doorgerekend, én ecologisch beoordeeld (bijlage 4a (gebruiksfase) en 4b (aanlegfase)).

### *Gebruiksfase (bijlage 4a)*

In AERIUS is een berekening gemaakt op basis van een inschatting, daar in het CROW kengetallen voor de verkeersgeneratie ontbreken voor een zorginstelling algemeen. In de zorgboerderij wordt plaats geboden aan 12 bewoners (12 zorgunits). In het CROW wordt voor een Verpleeg- en verzorgingstehuis maximaal 0,7 parkeerplaatsen per zorgeenheid gerekend, wat impliceert dat de verkeersgeneratie vrij beperkt zal zijn. Voor het woonhuis is de maximale

verkeergeneratie volgens het CROW (Koop, huis, vrijstaand, rest bebouwde kom) 8,6 bewegingen per etmaal. In het plan zijn 20 parkeerplaatsen voorzien. Voor de gebruiksfase is gerekend met een sterk overdreven verkeersgeneratie:

de 20 parkeervakken worden 3 x per etmaal (ochtend, middag en avond) volledig door andere bezoekers / gebruikers bezet. Zestig voertuigen per etmaal jaarrond. Dit levert een verkeersgeneratie op van 120 bewegingen licht verkeer op per etmaal. Daarnaast is uitgegaan van dagelijks één vracht zwaar vrachtverkeer. Het geheel levert een uitstoot op van afgerond 11 kg NO<sub>x</sub> per jaar. Uit de berekening in Aerius levert deze uitstoot geen depositie op die hoger uitkomt dan 0,00 mol/ ha/jaar. Er is in de gebruiksfase geen sprake van een negatief effect op Natura 2000- gebieden in de omgeving.

#### *Bouw-/aanlegfase*

Tijdens de bouw- en aanlegfase worden voor tijdelijke duur machines worden gebruikt. Voor dit doel is een berekening gemaakt in Aerius, waarbij de onderstaande uitgangspunten zijn gebruikt.

#### *Bouwduur en bouwwijze*

De realisatie van de zorgboerderij en de woning beslaat naar verwachting maximaal één kalenderjaar inclusief grondwerk en inrichting van de openbare ruimte.

#### *Bouwfase / aanleg*

Voor het grondwerk inclusief aanleg riolering, uitgraven en aanvullen fundering en de bestrating is door een aannemer een inschatting gemaakt van het in te zetten materieel. Voor de feitelijke bouw zal de inzet van zwaar materieel aanmerkelijk minder aan de orde zijn. Hiervoor is een aanneme gedaan. Uitgangspunt bij de berekening is dat gebruik wordt gemaakt van modellen (diesels) vanaf bouwjaar 2014 ( stage IV of hoger). Bij de opdracht vormt het gebruik van deze zuinige klasse voor zwaarder materieel ook een eis.

Er wordt gewerkt met/en er is benodigd:

- Een mobiele kraan ( 110 kW) 200 kW maximaal draaivermogen) 128 draaiuren totaal.
- Minigraver (25 kW), 48 uur totaal.
- Tractor met kiepkar (150 kW), 16 uur totaal.
- Loader, 24 uur totaal.
- Trilplaat / stamper, 80 uur totaal.
- Betonstorter: 8 uur totaal.
- Hijskraan (200 kW): 2 werkdagen (16 uur).
- Elektrische (bouw)lift voor overig hijswerk, niet relevant voor de berekening.
- Vrachtwagen: 80 vrachten zand en 3 vrachten voor het materiaal grondwerk, voor de bouw nog onbekend. Uitgegaan is van 4 verkeersbewegingen zwaar vracht verkeer jaarrond per etmaal.
- Vervoer bouw personeel: jaarrond 2 werkbussen: 4 reisbewegingen licht wegverkeer per etmaal.

#### *Resultaten berekening*

Tijdens de bouw- en aanlegfase is sprake van een berekende uitstoot NO<sub>x</sub> van afgerond 27 kg per jaar. Dit levert naar de omgeving een depositie op die eveneens niet hoger uitkomt dan 0,00 mol/ha/jaar. Ook de realisatiefase heeft geen negatief effect op Natura 2000- gebieden in de omgeving.

De Aerius berekening is opnieuw uitgevoerd aangezien er een ruimte tijd zat tussen het voorontwerpbestemmingsplan en dit ontwerp. De resultaten zijn als volgt:

## 6.5 Milieu effect rapportage (m.e.r.)

Op 7 juli 2017 is een wetwijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. In gevallen dat een besluit 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.
- 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).

Voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Deze aanmeldnotitie kan pas opgesteld/afgerond worden op moment dat alle onderzoeken zijn uitgevoerd en door gemeente akkoord bevonden.

## 6.6 Geluid

het geluidonderzoek wordt geactualiseerd

## **Algemeen**

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.

## **Regelgeving**

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. 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.

## **Onderzoek**

Door Ulehake is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Conclusie van dit onderzoek is dat met de komst van de beoogde stadsboerderij sprake zal zijn van een gebied met gemengde functies (wonen, zorgen en recreëren). Er is sprake van het realiseren van nieuwe verblijffuncties en daarmee geluidgevoelige functies en anderzijds zal er sprake zijn van de geluidproductie door de inrichting (met name transport en geluid van bezoekers). Er zijn daarom geluidberekeningen uitgevoerd om enerzijds het effect ten gevolge van wegverkeer op het plan inzichtelijk te maken en anderzijds de effecten in kaart te brengen van mogelijke beperkingen van in de omgeving gelegen bedrijven door het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming.

In 1<sup>e</sup> instantie is hiervoor de maatgevende situatie berekend. Dit betreft wegverkeerslawaai en de geluidrechten van de nabijgelegen speeltuin.

### *Wegverkeer*

De planlocatie is gelegen in de directe nabijheid van de volgende wegen: Hoppenbrouwers, Tienendreef, Waterlaat en Nieuwe Waalreseweg.

De Nieuwe Waalreseweg is een vierbaans weg gelegen in een stedelijk gebied. Op de Nieuwe Waalreseweg heerst een 50 km/uur regime. De Tienendreef is een tweebaansweg in een stedelijk gebied. De weg verbindt Valkenswaard met Dommelen, maar verlaat de bebouwd kom niet. Op de gehele weg heeft een 50 km/u regime. Op de Waterlaat heeft een één richtingsverkeer regime van 30 km/u. De Hoppenbrouwers is eveneens een 30 km/u weg.

De geluidbelasting van de gevel, gelegen binnen de geluidzone van de wegen, mag volgens de Wet geluidhinder, ten hoogste de voorkeursgrenswaarde bedragen. Is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de maximale grenswaarde, kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden vastgesteld. In deze situatie bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB en de maximale grenswaarde 63 dB.

De hoogste berekende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai treedt op ten gevolge van de Tienendreef en bedraagt 60 dB inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wgh. Dit betekent dat er voldaan wordt aan de maximaal te ontheffen waarde maar dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Er is onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde, uit financieel en stedenbouwkundig oogpunt zijn deze maatregelen niet haalbaar. Vandaar dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Dit kan alleen indien in voldoende mate duidelijk wordt dat het binnenniveau voldoende laag is. De geluidwering van de gevel moet in een later stadium (omgevingsvergunning-aanvraag) bepaald worden.

#### *Industrielawaai*

Naast het plangebied is speeltuin Geenhoven gelegen met hierin een tweetal wijkgebouwen waarin wekelijks oefenavonden van een plaatselijke muziek groep en dansgroep plaatsvindt. Naast het wegverkeerslawaai is er in het kader van een ruimtelijke ordeningsprocedure een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de geluidbelasting vanwege activiteiten van de naastliggende speeltuin Geenhoven op de betreffende planlocatie.

Zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau (LA,max) voldoen aan de eisen gesteld voor een goede ruimtelijke ordening. Ook voldoen beide waarden aan de gestelde norm in het Activiteitenbesluit. Er zijn voor het bouwplan geen aanvullende maatregelen in het kader van industriellawaai en milieuzonering.

#### *Gevolgen voor het bouwplan*

De belasting ten gevolge van wegverkeer op de gevel valt boven de voorkeursgrenswaarde, maar onder de maximale grenswaarde van 68 dB. Dit betekent dat, een aanvraag voor hogere waarde dient te worden ingediend.

Er hoeft in het ontwerp geen blinde-of dove gevel toegepast te worden. Echter dient er in een later stadium de geluidwering gevel bepaald te worden. Door de hoge belasting op de gevel zal de geluidweringgevel ook hoog zijn dienen te zijn. Mogelijke aandachtspunten in het ontwerp ten aanzien van de geluidweringgevel zijn:

- Ventilatie roosters dienen geluiddempend uitgevoerd te worden;
- De opbouw van de gevel dient steenachtig uitgevoerd te worden;
- Er dient rekening gehouden te worden met een dubbele kier- en naaddichting van de ramen en/of deuren

De geluidbelasting op de gevel ten aanzien van het industriellawaai door de speeltuin Geenhoven voldoet aan de norm zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Tussen de maximale geluidbelasting en de optredende geluidbelasting is voldoende marge, waardoor er ruimte is voor ontwerprijheid binnen hetkavel.

## **6.7 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

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.

### **Regelgeving**

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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup>. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

### **Onderzoek**

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het realiseren en kunnen exploiteren van een recreatieve en zorg-gerelateerde activiteiten. Vergeleken met de hierboven benoemde aantallen kan geconstateerd worden dat de beoogde ontwikkeling in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

### **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan ook niet in relatie tot de woonzorgeenheden.

## **6.8 Milieuhygiënische aspecten bedrijven**

### **Algemeen**

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.

### **Regelgeving**

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 perceelgrootte 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.

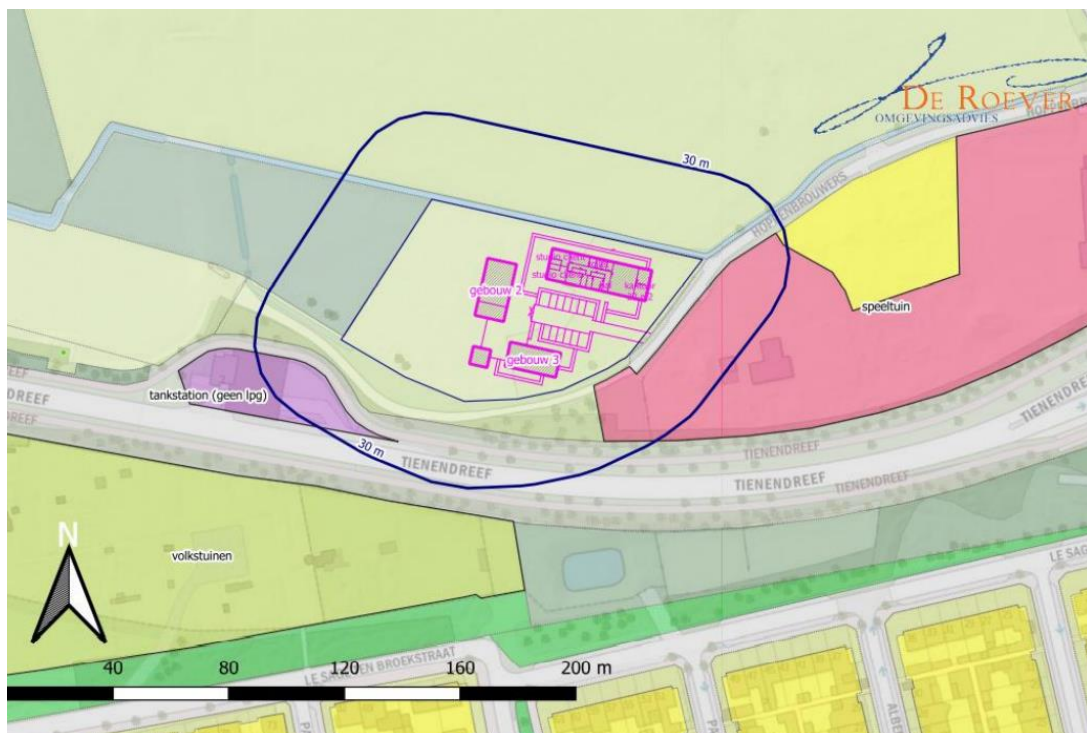
### **Onderzoek**

Voor de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is gebaseerd op de uitgave van VNG 'bedrijven en milieuzonering'. Aanwezige bedrijfsactiviteiten worden in voorliggend bestemmingsplan ingeschaald volgens deze staat.

In het uitgevoerde onderzoek (zie bijlage 7) zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied onderzocht. Ook zijn de richtafstanden van de te realiseren milieubelastende functies binnen het plangebied onderzocht.

Een deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid van de speeltuin, dat aan Hoppenbrouwers 15 ligt. Wanneer geluidgevoelige ruimtes worden gerealiseerd buiten de richtafstand van 30 meter, vormt het geluid van de speeltuin geen belemmering. Wanneer geluidgevoelige ruimtes worden gerealiseerd binnen de richtafstand van 30 meter, moet het geluid van de speeltuin nader worden onderzocht, om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de speeltuin in haar belangen wordt geschaad.

Er liggen geen woningen of andere milieugevoelige functies binnen de richtafstanden van de te realiseren milieubelastende functies binnen het plangebied.



Figuur 43: Richtafstanden omgeving, effecten van stadsboerderij op omliggende functies

## 6.9 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 invloedgebied 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.

#### Beleidsvisie externe veiligheid

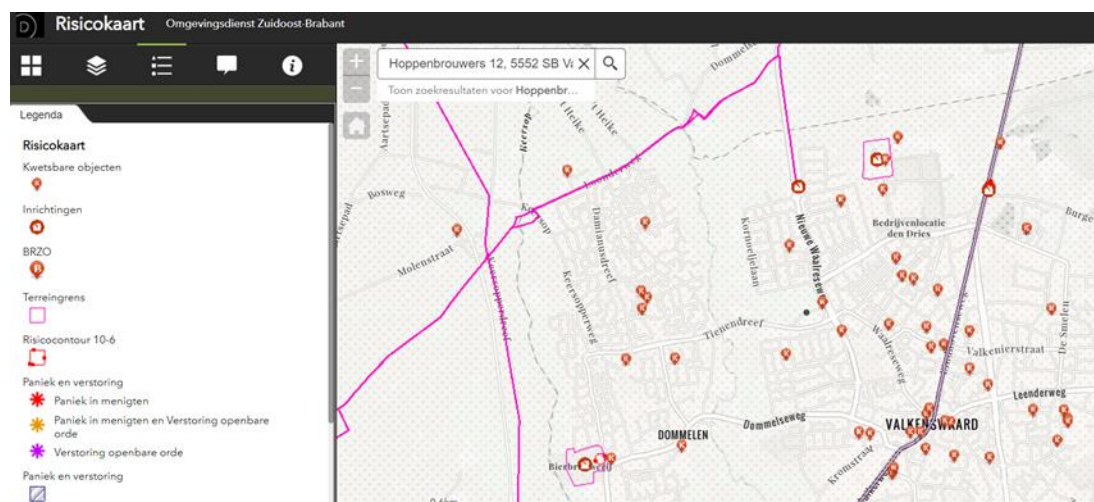
De gemeente Valkenswaard heeft in februari 2012 een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Binnen de gemeente Valkenswaard wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypes, waarvoor veiligheidsambities zijn vastgesteld. Het gaat om:

- Risicoluw gebied;
- Clustering gebied.

Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier in principe niet toegestaan. De ontwikkeling betreft de realisatie en exploitatie van een stadsboerderij met recreatieve en zorg-gerelateerde activiteiten, hetgeen geen risicovol bedrijf betreft.

Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan, mits gelegen buiten de PR 10-6 contour en voldaan wordt aan de omgang met het groepsrisico. Hier wordt in het onderstaande nader op ingegaan.

Voor het overige worden voor het plangebied geen relevante ambities gesteld. Daarmee past het plan binnen de kaders van de gemeentelijke beleidsvisie.



Figuur 44: Risicobronnen in omgeving plangebied

## 6.10 Kabels en leidingen

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. Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn dergelijke belemmeringen niet aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Gemeentelijk riool

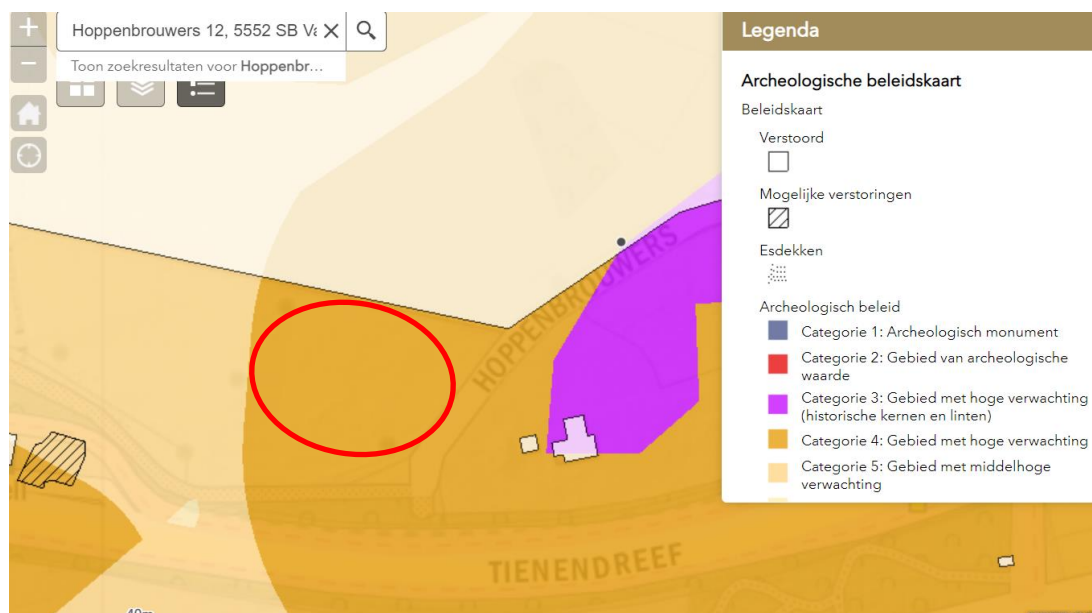
Aandachtspunt is de aanwezigheid van een gemeentelijk riool op het perceel. Hierop mag niet gebouwd worden. Zone die in acht moet worden genomen is 5 m vanuit het hart van de leiding.

## 6.11 Archeologie en cultuurhistorie

### Regelgeving

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.



Figuur 45: erfgoedkaart plangebied

Ingevolge de Erfgoedkaart geldt voor het gebied categorie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Daarbij geldt voor categorie 4 t/m

6 een vrijgegeven diepte van 50 cm (besluit raad 02-07-2012).

### **Onderzoek**

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in relatie tot het beoogde ontwikkelplan (zie bijlage 8). Op basis hiervan kan het volgende worden gesteld:

#### *Resultaten archeologische onderzoek*

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met het Neolithicum en uit de Late Middeleeuwen- Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op de ligging van het plangebied in een overgangszone van dekzandwieling naar een overveend beekdal. Uit het Laat Paleolithicum B tot en met het Neolithicum worden met name vondstconcentraties verwacht in de top van het dekzand, wanneer sprake is van een intacte bodemopbouw bestaand uit in- en uitspoelingshorizonten. Uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden sporen van landgebruik en terreininrichting verwacht, te relateren aan de ontvening en ontginning van het gebied. Naar verwachting is het plangebied gedurende deze periode door de vochtige omstandigheden niet geschikt geweest voor bewoning.

Tijdens het veldonderzoek is de ligging van het plangebied op de flank van een dekzandwieling richting het beekdal bevestigd. In de top van het dekzand ontbreekt het echter aan een intacte bodemopbouw, waardoor de verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit het Laat Paleolithicum B – Neolithicum naar een lage verwachting is bij te stellen. Op het dekzand is sprake van een veenrestant en een oud bouwlanddek. Daarmee is nog wel sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van sporen van landgebruik en terreininrichting uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Deze sporen zullen echter een geringe informatiewaarde vertegenwoordigen. Aan de oostzijde van het plangebied is de top van de sporen mogelijk aangetast door de bouw en sloop van een boerderij met schuren in de periode 1975-2009.

### **Advies**

In het plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B – Neolithicum. Tevens is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van sporen van landgebruik en terreininrichting uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, die echter een geringe informatiewaarde vertegenwoordigen. Daarom wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt belangwekkende archeologische resten worden aangetroffen, dan wordt gewezen op de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Valkenswaard (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

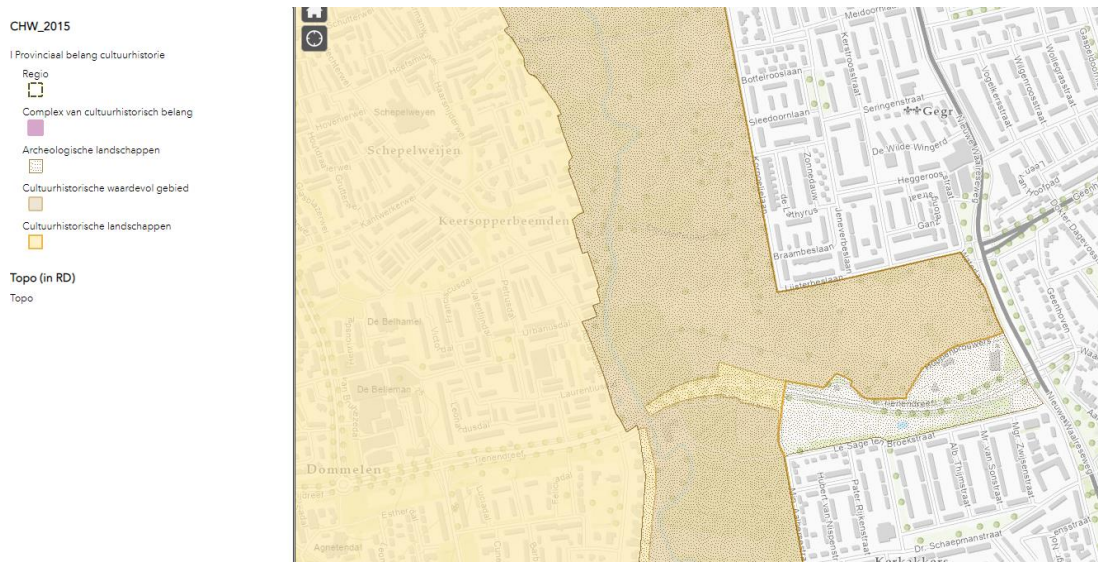
De gemeente (Omgevingsdienst) kan zich vinden in dit advies mits dit niet leidt tot bodemingrepen die dieper gaan dan 80 cm onder maaiveld. Alleen indien toch diepere bodemingrepen plaats gaan vinden dan 80 cm onder maaiveld of met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zal een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd moeten worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden, maar ook om inzicht te krijgen in de historische ontwikkeling van het hier aanwezige cultuurlandschap. Het proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische

opgravingen. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld..

Voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden, dient in het bestemmingsplan een passende dubbelbestemming 'Archeologie' te worden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

## Cultuurhistorie

De op basis van de cultuurhistorische waardenkaart (provincie, 2015) worden de aanwezige cultuurhistorische waarden vooral gerelateerd aan het beekdal van de Dommel. Het cultuurhistorisch vlak 'Beekdal van de Dommel' kenmerkt zich door een redelijk gaaf bewaard gebleven percelering, hakhoutbosjes en watermolens. Het dal bestaat uit een afwisseling van graslandpercelen (beemden) en bossen. Plaatselijk zijn nog zandpaden aanwezig. De beemden (oude hooi- en weilanden) zijn overwegend kleine smalle percelen haaks op de beek. Veel perceelscheidingen worden nog gemarkeerd door greppels en (de resten van) houtwallen. De aaneengesloten bosgebieden bestaan voor een deel uit (doorgesloten) hakhout.



*Figuur 46: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2015 Provincie Noord-Brabant :*

Onderhavig plangebied maakt van oorsprong geen onderdeel uit van het beekdal, maar heeft gelegd op de ligging wel een functionele binding met de Dommel. Door het beoogde plan te voorzien van een landschapsplan, kan het groene karakter van het beekdal worden versterkt.

## 7. Uitvoeringsaspecten

### 7.1 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 risico-analyse 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 of 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 teruggerepen 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.

## **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt uitgevoerd in opdracht en op kosten van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatie overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat alle kosten voor de ontwikkelende partij zijn. De initiatiefnemer heeft de exploitatie van het bouwplan inzichtelijk en acht het plan economisch uitvoerbaar. Omdat ook eventuele claims op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voor rekening van de ontwikkelaar zijn, heeft het bouwplan geen financiële consequenties voor de gemeente Valkenswaard. De economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is met het afsluiten van de hiervoor genoemde anterieure overeenkomst aangetoond.

## **7.3 Algehele conclusie milieuaspecten**

**PM**



## 8. Juridische regeling

### 8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

### 8.2 Inleidende regels

#### *Artikel 1 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.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

### 8.3 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten 8 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 Groen*

De bestemming 'Groen' is wordt gebruikt voor plantsoenen, groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als structureel groen.

*artikel 4 Maatschappelijk*

Deze bestemming is gelegd op gronden voor activiteiten op het gebied van openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, religie, educatie, sportieve recreatie, verenigingsleven, sociale en culturele doeleinden of hiermee gelijk te stellen voorzieningen. In dit verband kan gedacht worden aan bijvoorbeeld (dependances van) gemeentekantoren, politiebureaus, nutsbedrijven, postkantoren, kantoorvestigingen voor maatschappelijk werk en instellingen voor werkgelegenheid, kerken, scholen en onderwijsondersteunende instellingen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen, gymzalen, sportscholen, fitnesscentra, speeltuinen, buurthuizen en wijkcentra, musea, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie, (poli-)klinieken en diagnostische centra, verzorgings- en verpleegtehuizen, instellingen en bureaus voor thuiszorg, ambulancediensten en uitvaartcentra. Voor de 24-uurs voorziening wordt ook de aanduiding 'Wonen' toegevoegd in onderhavige regeling.

*artikel 5 Natuur*

Deze bestemming wordt gebruikt voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur(gebieden). Extensief recreatief medegebruik, zoals fietsen en wandelen, is hieraan ondergeschikt. Deze bestemming voorziet in een regeling waarmee bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden slechts uitgevoerd kunnen worden, nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

*artikel 6 Verkeer*

Deze bestemming geldt voor wegen, straten en pleinen, voet - en fietspaden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeer. Daarnaast zijn binnen deze bestemming parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. In dit plan worden binnen deze bestemming o.a. de parkeerplaatsen op het terrein opgenomen.

*Artikel 7: Waarde – Archeologie 4*

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

*artikel 8 Waarde – Archeologie 5*

#### artikel 9 *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.

#### *artikel 10 Waterstaat – Waterberging*

De voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen. Op de voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en er rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden. Activiteiten en werkzaamheden die negatieve gevolgen hebben voor de hydrologische waarden, zijn niet toegestaan. Normaal onderhoud en ander noodzakelijk activiteiten zijn daar uitzondering op.

## **8.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels**

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

#### *Artikel 11 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 12 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 13 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel worden enkele vormen van gebruik als strijdig geformuleerd.

#### *Artikel 14 Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen voor veehouderij binnen de bestemming 'agrarisch met waarden'.

#### *Artikel 15 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden 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.

#### *Artikel 16 Algemene wijzigingsregels*

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

*Artikel 17 Overige regels*

Dit artikel vereist dat er voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losruimte is op eigen terrein op moment dat nieuwe omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend.

*Artikel 18 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.

*Artikel 19 Slotregel*

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

## **9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **9.1 Inspraak en vooroverleg**

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.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoppenbrouwers' is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

Verder hebben een aangepast stedenbouwkundig plan en ambtelijke wijzigingen geleid tot dit aangepast ontwerp.

### **9.2 zienswijzen**

p.m.

### **9.3 vaststelling en beroep**

p.m.