

BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Valkenswaard

**Schafterdijk 23,
Valkenswaard**

DOCUMENTNUMMER: VALSCH023

DATUM: 10 april 2024



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Toelichting

Gemeente Valkenswaard

**Bestemmingsplan Schafterdijk 23,
Valkenswaard**

auteur:

B. van Doormaal MSc

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089NR HAGHORST

M: 06 22 35 78 62

E: info@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding en doel.....	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.4 Leeswijzer.....	9
2 PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	10
2.2 Beschrijving huidige situatie	10
2.3 Beschrijving beoogde situatie	14
2.4 Parkeren	15
2.5 Verkeer.....	16
3 BELEIDSKADER	17
3.1 Inleiding.....	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	17
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	18
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	18
3.3 Provinciaal beleid	20
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	20
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3.3.3 Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68).....	27
3.3.4 Ruimte-voor-ruimte kavel (artikel 3.79)	27
3.4 Gemeentelijk beleid	29
3.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 2”	29
3.4.2 Structuurvisie Valkenswaard	31
3.4.3 Woonvisie gemeente Valkenswaard; Samen aan de slag met de woonopgaven 2014-202033	
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	35
4.1 Inleiding.....	35
4.2 Bodem	35
4.3 Waterhuishouding.....	36
4.4 Cultuurhistorie	42
4.5 Archeologie	44
4.6 Natuur	46
4.7 Flora en fauna	49
4.8 Wegverkeerslawaaï	51



4.9 Bedrijven en milieuzonering	52
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	54
4.10.1 Geurgevoelige objecten.....	54
4.10.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld.....	55
4.10.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.....	55
4.10.4 Woon- en leefklimaat	56
4.11 Gezondheid	59
4.12 Externe veiligheid.....	60
4.13 Luchtkwaliteit.....	62
4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)	62
4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging.....	63
4.14 Kabels en leidingen	65
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	65
5 UITVOERBAARHEID.....	67
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	67
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
5.3 Procedure	67
5.3.1 Vooroverleg.....	67
5.3.2 Tervisielegging.....	68
5.3.3 Vaststelling.....	68
6 JURIDISCHE PLANOPZET	69
6.1 Plansystematiek	69
BIJLAGEN	70
1. Landschappelijk inpassingsplan;	70
2. Rapportage landschappelijk inpassingsplan;	70
3. Bestaande situatie;.....	70
4. AERIUS-berekening bouwfase;.....	70
5. AERIUS-berekening gebruiksfase;	70
6. Bodemonderzoek;	70
7. Quickscan Flora en fauna;	70
8. Geluidsonderzoek wegverkeerslawaai;.....	70
9. Nota zienswijzen;	70
10. Ruimte-voor-ruimtebouwtitel.....	70



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is woonachtig aan de Schafterdijk 23 te Valkenswaard. De planlocatie is aan te merken als een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemer exploiteerde in het verleden ter plaatse een varkenshouderij. Deze varkenshouderij is reeds beëindigd. Met een vrijstellingsprocedure ex. artikel 19, lid 1 van de WRO is de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie naar wonen mogelijk gemaakt. Op grond van de verleende vrijstelling is medewerking verleend aan de herbouw en splitsing van een bestaande langgevelboerderij en de realisatie van één vrijstaande woning elders op het perceel, te weten ten zuidwesten van de te herbouwen langgevelboerderij. Deze vrijstaande woning is inmiddels gerealiseerd. Voornoemde vrijstelling is nadien planologisch verankerd in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Valkenswaard. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de planlocatie in zijn totaliteit drie woningen toegestaan, waarvan één vrijstaand en de overige woningen twee-aaneengebouwd.

De initiatiefnemer heeft in 2015 een principeverzoek ingediend om ten noordoosten van de te herbouwen langgevelboerderij één extra ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren. Dit omdat de beoogde ruimte-voor-ruimtewoning en de vierde woning ter plaatse van de planlocatie niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Het college heeft bij besluit van 13 mei 2015 besloten om hier in principe, maar onder voorwaarden, medewerking aan te verlenen. Gelet op het vorenstaande heeft het college positief besloten op de aanwezigheid van een viertal woningen binnen het plangebied.

De langgevelboerderij met daarin een tweetal wooneenheden, alsook de extra ruimte-voor-ruimtewoning die ten noordoosten van de te herbouwen langgevelboerderij is geprojecteerd, zijn tot op heden niet gerealiseerd. De initiatiefnemer is inmiddels voornemens om in de plaats van de twee twee-aaneengebouwde woningen binnen de te herbouwen langgevelboerderij twee vrijstaande woningen te realiseren. Deze gewijzigde planopzet is in oktober 2020 voorgelegd en besproken met de gemeente Valkenswaard. De gemeente Valkenswaard heeft op 3 november 2020 per e-mail positief gereageerd op de plannen en laten weten dat hiervoor geen nieuw collegebesluit nodig is, waardoor gestart kan worden met de planvorming. Gelet hierop heeft de gemeente Valkenswaard positief besloten op de aanwezigheid van een viertal vrijstaande woningen ter plaatse van de planlocatie. De beoogde omzetting van de twee-aaneengebouwde woningen in vrijstaande woningen is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2". Voornoemd bestemmingsplan bevat wel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ten einde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' te splitsen in maximaal twee vrijstaande woningen.

Om de beoogde ontwikkeling in zijn totaliteit mogelijk te maken, is in beginsel een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Echter, aangezien de gemeente Valkenswaard eerder te kennen heeft gegeven geen capaciteit te hebben om bestemmingsplannen in behandeling te nemen, is besloten om de beoogde ontwikkeling op te knippen in een aantal plandelen. Het eerste plandeel, waarvoor eind 2022 een omgevingsvergunningaanvraag is ingediend, omvat de realisatie van één vrijstaande woning aan de noordoostelijke zijde van de planlocatie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de meest noordoostelijk gesitueerde woning conform het principebesluit uit 2015 oorspronkelijk de ruimte-voor-ruimtewoning betrof. Afgestemd is om hier een vrijstaande woning te realiseren voortvloeiende uit de omzetting van één van de toegestane twee-aaneengebouwde woningen conform de instemming van de gemeente Valkenswaard in oktober 2020.



Het tweede plandeel omvat een herbestemming van de gehele planlocatie zodat hierbinnen een viertal vrijstaande woningen met aanhorigheden zijn toegelaten. Gelet hierop wordt met deze herbestemming voorzien in de toevoeging van een vierde woning binnen de planlocatie en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Ten behoeve van de andere twee-aaneen-gebouwde woning is immers reeds een planologische procedure voor omzetting tot een vrijstaande woning in gang gezet. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt er vanuit gegaan dat deze procedure is afgerond. Verder wordt ten behoeve van de vierde woning een ruimte-voor-ruimtebouwtitel aangekocht. Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften uit het geldende bestemmingsplan dient een bestemmingsplanherzieningprocedure doorlopen te worden. Met de onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen in de kern Schaft. De bebouwde kom van de kern Valkenswaard bevindt zich op een kortste afstand van circa 3,8 kilometer in overwegend noordelijke richting. De kernen Borkel en Schaft bevinden zich overwegend ten zuidwesten van de planlocatie. De historisch ruimtelijke structuur van de kernen Borkel en Schaft wordt met name bepaald door het zuid-noord gerichte beekdal van de Dommel en van de Dommel zelf, alsook door de oost-west gerichte Dorpsstraat, hetgeen het centrale lint betreft binnen Schaft. Schaft kan worden bestempeld als een typische landbouwnederzetting met aan meerdere zijden omringd door bolliggende en ruimtelijk open oude bouwlandcomplexen.

De directe omgeving van de planlocatie laat zich kernschetsen als een overwegend agrarisch gebied met verspreid gelegen agrarische gronden, agrarische bedrijven en woningen. Bebouwing bevindt zich overwegend in een lint langs de aanwezige wegenstructuur.

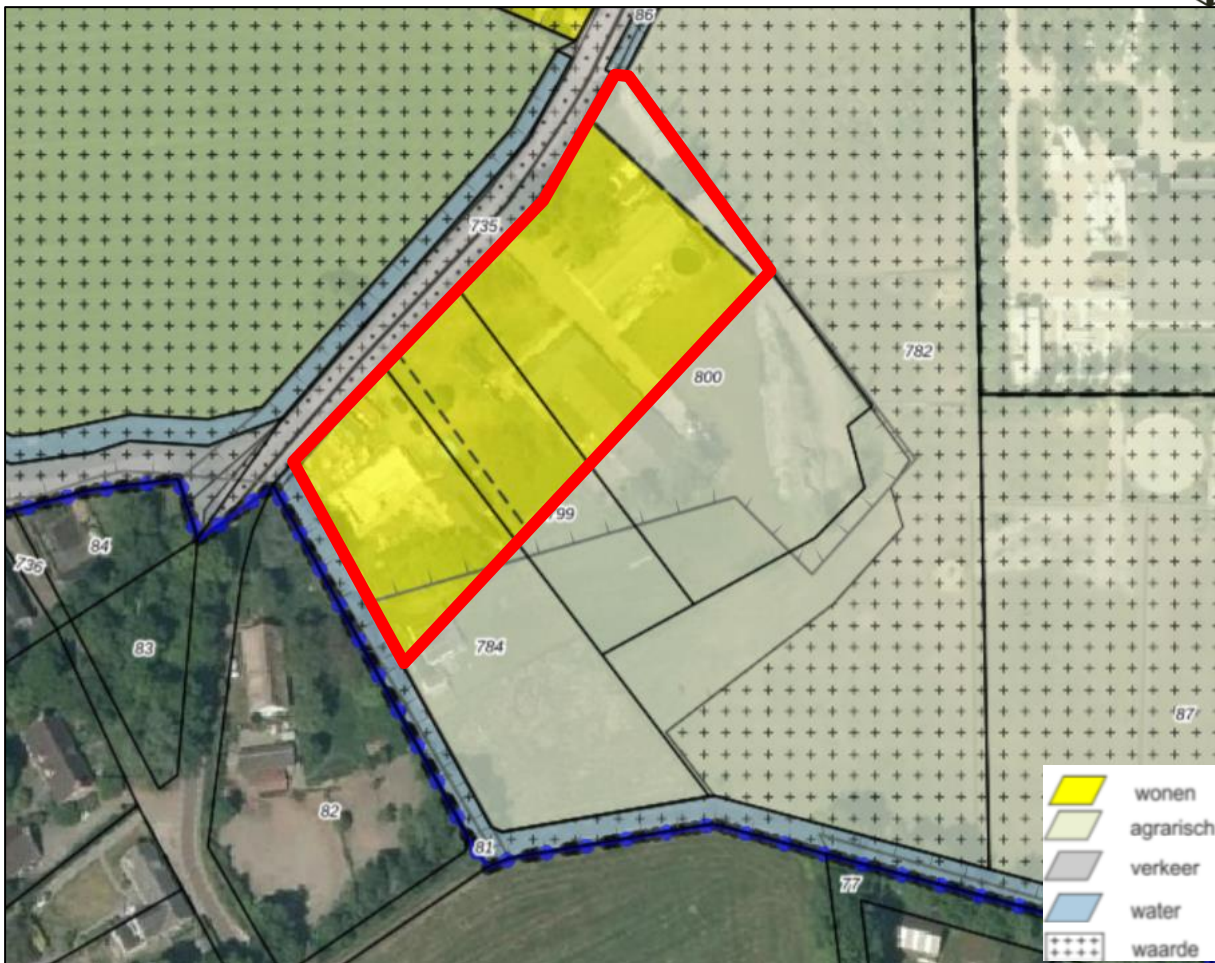
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Borkel en Schaft, sectie E, nummers 784 (deels), 799 (deels) en 800 (deels). De totale planlocatie kent een grootte van circa 5.990 m².

De locatie bevindt zich aan de Schafterdijk. De Schafterdijk betreft een doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kernen Borkel en Schaft in de richting van de kern Valkenswaard begeeft en vice versa. Verder biedt de Schafterdijk ontsluiting aan bestemmingsverkeer ten behoeve van agrarische percelen, agrarische bedrijven en woningen in de directe omgeving.

In deze paragraaf is een luchtfoto met kadastrale aanduiding, alsook een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1 Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2" (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieu-planologische uitvoeringsaspecten, alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, alsook op de procedure. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planopzet en in hoofdstuk 7 is een overzicht van de bijlagen opgenomen.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is de planlocatie gelegen in de kern Schaft. De bebouwde kom van de kern Valkenswaard bevindt zich op een kortste afstand van circa 3,8 kilometer in overwegend noordelijke richting. De kernen Borkel en Schaft bevinden zich overwegend ten zuidwesten van de planlocatie. De historisch ruimtelijke structuur van de kernen Borkel en Schaft wordt met name bepaald door het zuid-noord gerichte beekdal van de Dommel en van de Dommel zelf, alsook door de oost-west gerichte Dorpsstraat, hetgeen het centrale lint betreft binnen Schaft. Schaft kan worden bestempeld als een typische landbouwnederzetting met aan meerdere zijden omringd door bolligende en ruimtelijk open oude bouwlandcomplexen.

De directe omgeving van de planlocatie laat zich kernschetsen als een overwegend agrarisch gebied met verspreid gelegen agrarische gronden, agrarische bedrijven en woningen. Bebouwing bevindt zich overwegend in een lint langs de aanwezige wegenstructuur.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, bestaat de planlocatie uit een aantal kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Borkel en Schaft, sectie E, nummers 784 (deels), 799 (deels) en 800 (deels).

Ter plaatse van het perceel 784 bevindt zich in de huidige situatie reeds een bouwperceel waarop één vrijstaande woning is gerealiseerd. Dit betreft de woning aan de Schafterdijk 25. Hiertoe is eerder door de gemeente Valkenswaard een bouwvergunning verleend.

Het perceel 799 is momenteel in hoofdzaak in gebruik als grasland. Verder bevindt zich hierop een bouwwerk in de hoedanigheid van een bijgebouw/een tuinhuis met een omvang van circa 36 m².

Ter plaatse van het resterende deel van de planlocatie, te weten het perceel 800, bevindt zich in de huidige situatie de huidige woning (een stacaravan) met een omvang van circa 69 m² met bijbehorende tuin en erf waar de initiatiefnemer momenteel woont. Verder bevindt zich ter plaatse van dit perceel bebouwing in de hoedanigheid van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die momenteel worden gebruikt en zijn bestemd als bijgebouwen bij de woonfunctie. Ter plaatse bevindt zich één agrarisch bedrijfsgebouw met een omvang van circa 623 m² en één agrarisch bedrijfsgebouw met een omvang van circa 309 m². Overeenkomstig de Kernregistratie dieren is op locatie reeds sprake van een actieve milieuvergunning voor het houden van 696 vleesvarkens en 12 volwassen paarden. Dit nog vergunde agrarische gebruik mag qua gebruik worden voortgezet onder de woonbestemming onder het overgangsrecht.

Diercategorie omschrijving ↕	Aantal dieren ↕	RAV-code vergund ↕
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	696	D3.4.1
volwassen paarden (3 jaar en ouder)	12	K1

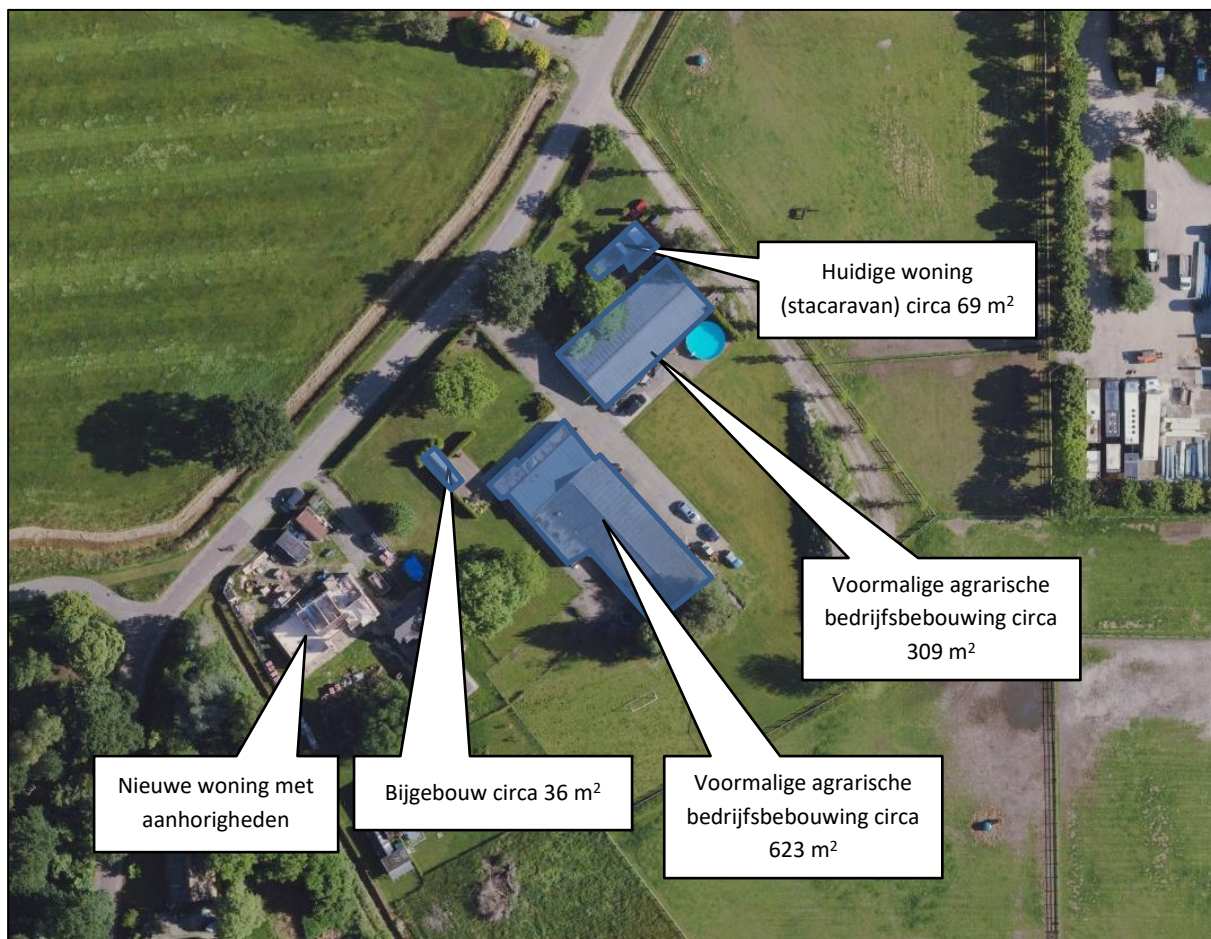
Figuur 3 uitsnede Kernregistratie dieren, dieraantallen actuele milieuvergunning Schafterdijk 23

Gelet hierop kent de totale bebouwing binnen de planlocatie met uitzondering van de vrijstaande woning aan de Schafterdijk 25, een omvang van circa 1.037 m². Verder is een behoorlijk deel van de



planlocatie, met uitzondering van het plandeel ter plaatse van de woning aan de Schafterdijk 25, in de huidige situatie voorzien van erfverharding. Dit gaat om circa 1.312 m².

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen met daarop de huidige bebouwing binnen de planlocatie, alsook een drietal afbeeldingen waarop de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie is weergegeven.



Figuur 4: Huidige bebouwing planlocatie



Figuur 5 Huidige situatie planlocatie maart 2022 (perceel 784, Schafterdijk 25)

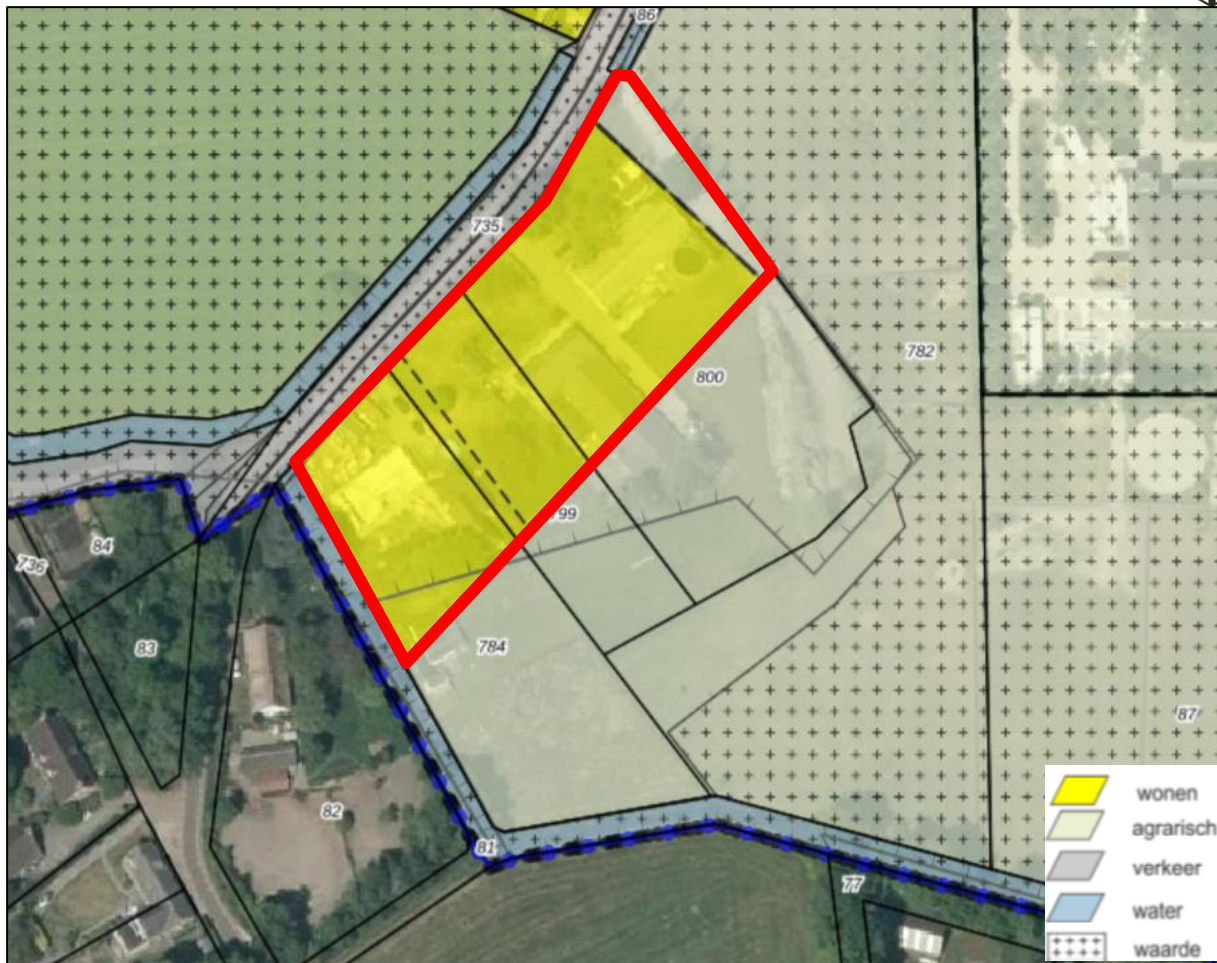


Figuur 6 Huidige situatie planlocatie (perceel 799)



Figuur 7 Huidige situatie planlocatie (perceel 800)

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2” vormt de vigerende planologische situatie voor het plangebied. Voornoemd bestemmingsplan is op 16 december 2021 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. In het onderstaande is een uitsnede van de vigerende planologische situatie opgenomen.



Figuur 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2" (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)

2.3 Beschrijving beoogde situatie

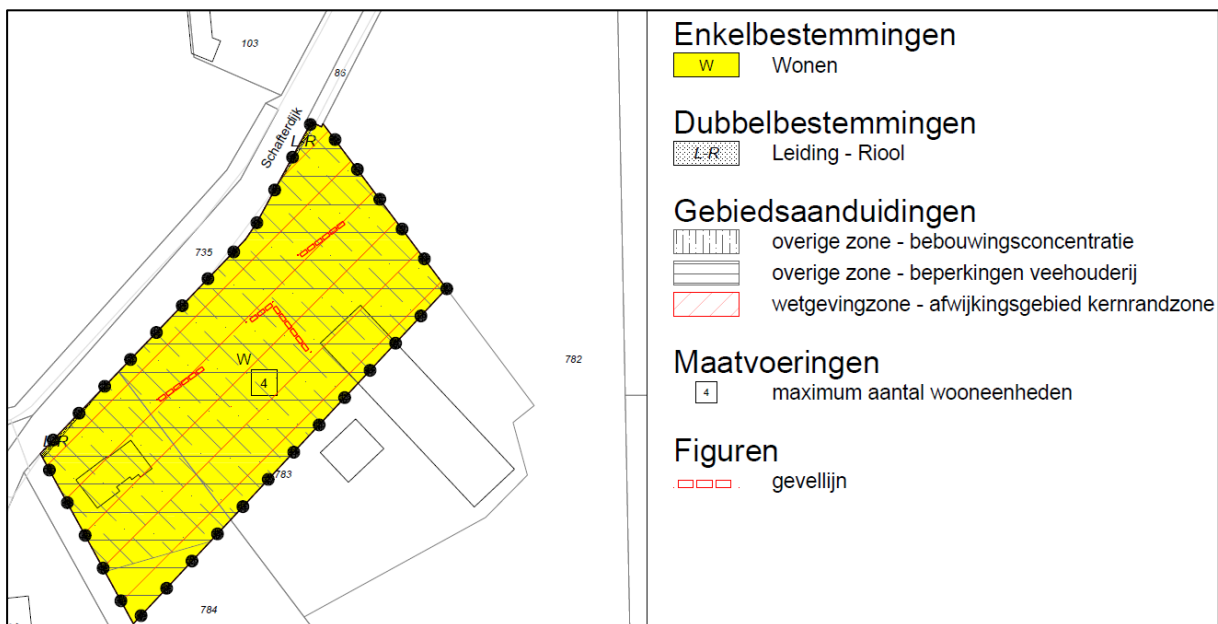
Zoals in de inleiding reeds is aangegeven, is de initiatiefnemer voornemens om de planlocatie dusdanig te herbestemmen zodat hierbinnen een viertal vrijstaande woningen zijn toegestaan. Voor de omzetting van één toegestane twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning is eind 2022 al een omgevingsvergunningaanvraag ingediend. Gelet hierop wordt ervan uitgegaan dat met deze herbestemming wordt voorzien in de toevoeging van een vierde woning binnen de planlocatie en dat één wooneenheid (de resterende twee-aaneen-gebouwde woning) wordt herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Ten behoeve van de vierde woning wordt een ruimte-voor-ruimtebouwtitel aangekocht. Het vorenstaande maakt dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitswinst. Immers, ten behoeve van deze ruimte-voor-ruimtebouwtitel zijn elders binnen de provincie Noord-Brabant stallen gesloopt en zijn fosfaatrechten uit de markt gehaald. Bovendien zorgt een en ander ervoor dat tot een definitieve passende herbestemming wordt gekomen voor een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij diverse bouwwerken, waaronder voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, worden gesloopt.

Hierdoor wordt de overgangsrechtelijke situatie ten aanzien van het houden van vee en het aanwezig zijn van de stallen beëindigd, leegstand en verrommeling van het buitengebied wordt voorkomen.

In het onderstaande is een globale situatieschets van de beoogde situatie ter illustratie opgenomen, alsook een uitsnede van de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 9 Beoogde situatie planlocatie ter illustratie



Figuur 10: Beoogde planologische situatie planlocatie

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan



worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. Ten aanzien van het aspect parkeren is het "Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging Valkenswaard" van toepassing. Een en ander is op 2 juni 2022 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. Voornoemd paraplubestemmingsplan schrijft voor dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw ten behoeve van het parkeren van auto's dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals die is opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. De planlocatie is op grond van voornoemde beleidsnota aangeduid als gelegen binnen 'Rest bebouwde kom'.

Beoordeling

Het vigerende bestemmingsplan staat binnen de planlocatie reeds een drietal woningen toe, waaronder één vrijstaande woning en twee wooneenheden binnen een twee-aaneen-gebouwde woning. Verder is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd om één van de twee-aaneen-gebouwde woningen alvast te realiseren in de vorm van een vrijstaande woning. Voor deze twee-aaneen-gebouwde woning geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen, afgerond 2. Voor de vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Gelet hierop bedraagt de parkeerbehoefte in de huidige situatie 5,8 parkeerplaatsen (afgerond 6). In de huidige situatie is meer dan voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen.

In de beoogde planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie een viertal vrijstaande woningen. Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, geldt voor een vrijstaande woning een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Gelet hierop neemt de parkeerbehoefte binnen de planlocatie als gevolg van de beoogde herbestemming toe. Immers, de parkeerbehoefte bedraagt in de beoogde planologische situatie 8 parkeerplaatsen. Het beoogde bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden vastgesteld dat parkeren op eigen terrein binnen de bestemming kan plaatsvinden.

2.5 Verkeer

In de huidige planologische situatie zijn binnen de planlocatie, zoals hiervoor reeds is aangegeven, een drietal woningen toegestaan, waaronder twee vrijstaande woningen en één wooneenheid binnen een twee-aaneen-gebouwde woning. Een dergelijke vrijstaande woning gaat conform de kerncijfers van CROW gepaard met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Een twee-aaneengebouwde woning gaat conform de kerncijfers van CROW gepaard met maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop bedraagt het aantal verkeersbewegingen in de huidige planologische situatie circa 25,4 (afgerond 26) verkeersbewegingen per etmaal.

In de beoogde planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie een viertal vrijstaande woningen. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, gaat een dergelijke vrijstaande woning conform de kerncijfers van CROW gepaard met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat het beoogde gebruik gepaard gaat met circa 34,4 (afgerond 35) verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling enige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Nu de Schafterdijk een doorgaande weg betreft, kan gesteld worden dat dit aantal verkeersbewegingen wegvalt in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling van het verkeer komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet in het geding.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervineert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing zijn op de



ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal vrijstaande woningen zijn toegestaan. Gelet hierop wordt met deze herbestemming voorzien in de toevoeging van een vierde woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hiermee komen geen nationale belangen in het geding.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is



geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige geval is sprake van een definitieve herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Met deze herbestemming wordt binnen de planlocatie een viertal vrijstaande woningen toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het bouwen van een woning kan gezien worden als een woningbouwlocatie en derhalve in beginsel als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 11 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu met de beoogde ontwikkeling slechts één woning planologisch wordt toegevoegd, is een en ander, gelet op voornoemde jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief niet aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit omdat de 'ondergrens' op grond van relevante jurisprudentie van de Afdeling met de toevoeging van één woning niet wordt overschreden. Derhalve hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken. Met een fictieve dronevlucht beschrijft de visie de beoogde situatie in 2050, waarvan hieronder een citaat is opgenomen.

“Boven Midden-Brabant zien we een drukte van jewelste. Maar zelfrijdende voertuigen en elektrische fietsen veroorzaken geen files of opstoppingen. Aan de rand van de steden zijn overstapfaciliteiten zodat mensen snel toegang hebben tot de stad. Of het Van Gogh-park, waar aan de rand van Tilburg nog steeds het grootste stuifduinengebied van Europa te vinden is. Tilburg met zijn kennisinstituten en innovatieve maakindustrie vlak bij het Van Goghpark voor natuur en leisure, het is een prachtige combinatie die Brabant mede top-vestigingslocatie maakt. Het landschap kent hoge cultuurhistorische waarden en bewoners recreëren er maar wat graag. Karakteristieke Brabantse beken stromen door de dorpen en steden, door kleinschalige landbouwgebieden en landgoederen. De natuur is rijker geworden, dankzij kronkelende beken die de ruimte hebben gekregen zodat waterbeheerders ook bij extreem weer de juiste hoeveelheid water kunnen aanbieden of afvoeren. Historische kastelen, kloosters, kerken, boerderijen en industrieel erfgoed hebben een nieuwe recreatieve- of woon-werkfunctie. Hierdoor blijft onze geschiedenis concreet tastbaar en blijven de verhalen van onze voorouders springlevend.”

Citaat uit Omgevingsvisie Noord-Brabant

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de definitieve herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Met deze herbestemming wordt binnen de planlocatie een viertal vrijstaande woningen toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze woning wordt een ruimte-voor-ruimte-bouwtitel aangekocht. Verder wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning.

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met uitgangspunten uit de Brabantse Omgevingsvisie. Dit omdat de provincie Brabant zich onder meer als doel heeft gesteld om een goede



woonomgeving te creëren, waarbij gewerkt wordt aan een goede omgevingskwaliteit. Ook ziet de provincie het behoud en het versterken van een aantrekkelijk Brabants landschap als een belangrijke uitdaging. Met de beoogde ontwikkeling wordt, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, een definitieve herbestemming voor een voormalige agrarische bedrijfslocatie bewerkstelligd. Gelet hierop gaat de ontwikkeling gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor een en ander passend is binnen de ambitie van de provincie Noord-Brabant om te werken aan een goede omgevingskwaliteit.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat ten behoeve van de vierde woning een ruimte-voor-ruimte bouwtitel wordt aangekocht. Hiermee is verzekerd dat elders in de provincie Noord-Brabant aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst is behaald middels het doorhalen van fosfaatrechten en sloop van bebouwing. Bovendien wordt binnen de planlocatie voorzien in een adequate en streekeigen landschappelijke inpassing, hetgeen een verbetering van de landschappelijke structuur tot gevolg heeft. Tot slot dient in ogeschouw genomen te worden dat binnen de planlocatie diverse bouwwerken, waaronder voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, worden gesloopt en verhardingen worden verwijderd. Gelet hierop vindt met de beoogde ontwikkeling een verbetering van de omgevingskwaliteit plaats en wordt leegstand en verrommeling voorkomen.

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna: 'lov', worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de lov gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De lov bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de lov vastgesteld. De lov is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de lov dateert van 1 oktober 2022.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingaat. Met de lov zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De lov voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring



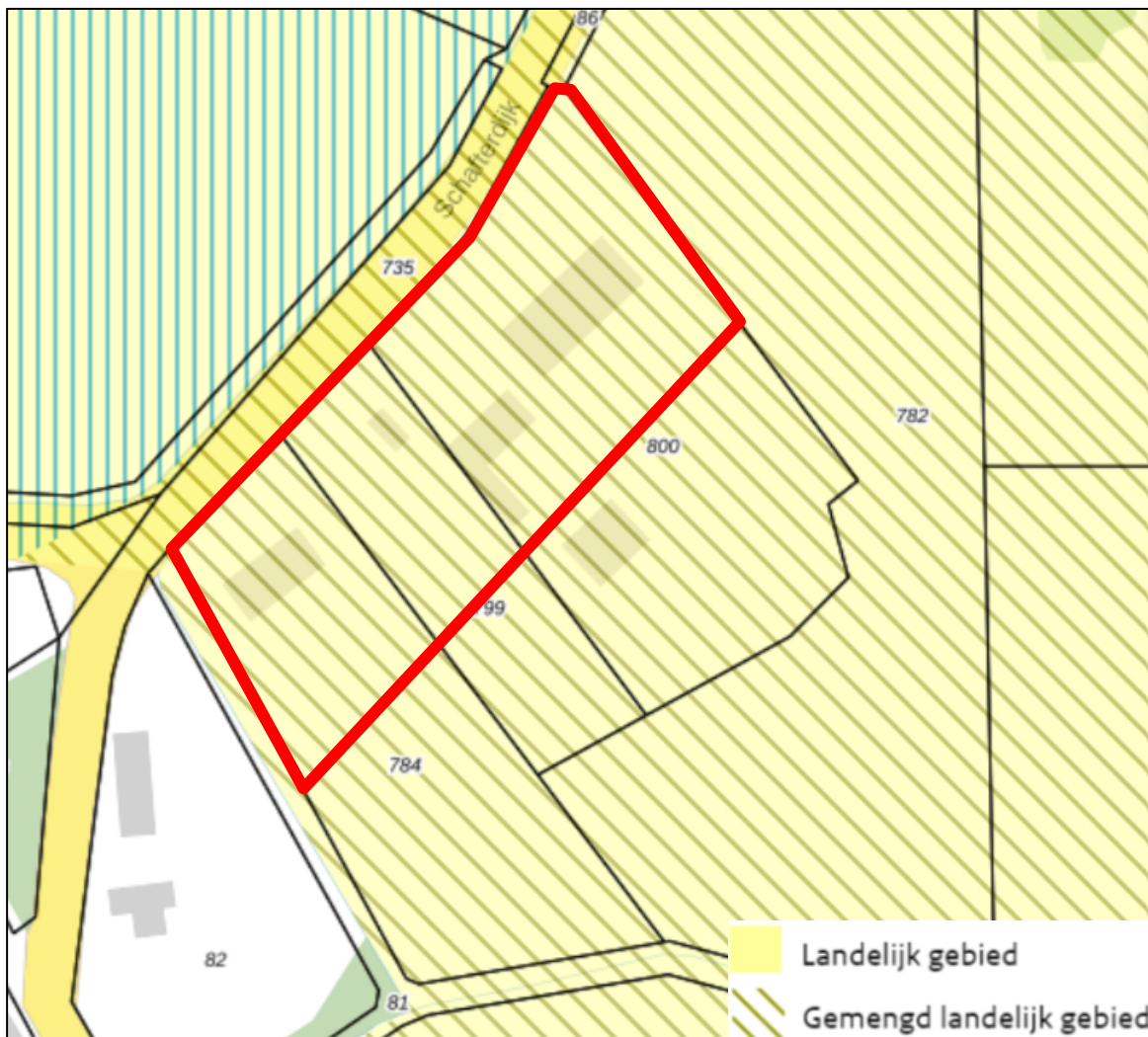
kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De lov 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.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de basiskaart Landelijk gebied uit de lov weergegeven. Deze afbeelding laat zien dat de planlocatie op grond van de lov is gelegen binnen de volgende structuren: 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 11 Uitsnede lov basiskaart Landelijk gebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9).



Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor 'Wonen in landelijk gebied' (artikel 3.68) en 'Ruimte-voor-ruimte kavel' (artikel 3.79).

Verder is de planlocatie gelegen binnen de structuren 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Beperkingen veehouderij'. Vanwege voornoemde structuren gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Nu met de beoogde ontwikkeling invulling wordt gegeven aan een reeds beëindigde en herbestemde veehouderij, zijn vorenstaande structuren niet relevant en is een toetsing hieraan derhalve achterwege gebleven.

Kwaliteitsverbetering landschap

Hoofdstuk 3 van de verordening bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5), regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Er is sprake van een bestaand woonperceel waar op grond van het huidige planologische regime reeds drie woningen zijn toegelaten, waaronder twee vrijstaande en één wooneenheid binnen een twee-aaneen-gebouwde woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. De beoogde herbestemming maakt het mogelijk om binnen de planlocatie een viertal



woningen te realiseren. Ten behoeve van de vierde wooneenheid wordt een ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht. Hierbij dient opgemerkt te worden dat artikel 3.79, lid 3, sub a, voorschrijft dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik hiervoor niet van toepassing is.

Verder is in casu sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar reeds herbestemming heeft plaatsgevonden. Met deze herbestemming is ter plaatse reeds een passende woonbestemming komen te rusten en is het ruimtebeslag aanzienlijk beperkt. Met de beoogde ontwikkeling wordt een definitieve herbestemming voor de planlocatie gevonden. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Meerwaardcreatie (artikel 3.8)

Meerwaardcreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardcreatie.

Het planinitiatief beoogt 'meerwaardcreatie' door een definitieve invulling te geven aan een reeds beëindigde en herbestemde veehouderij. Hiermee vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats en wordt leegstand en verrommeling van het buitengebied voorkomen.

Verder gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van één woning, hetgeen bijdraagt aan een versterking van de woningmarkt binnen de gemeente Valkenswaard en derhalve indirect ook aan de leefbaarheid. Bovendien wordt ten behoeve van deze toe te voegen woning een ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht. Hiermee is verzekerd dat elders in de provincie Noord-Brabant aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst is behaald middels het doorhalen van fosfaatrechten en sloop van bebouwing.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie wordt voorzien in een zorgvuldige en adequate landschappelijke inpassing, hetgeen bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)



In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met 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. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, wordt met de beoogde herbestemming binnen de planlocatie een viertal vrijstaande woningen toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze woning wordt een ruimte-voor-ruimtebouwtitel aangekocht. Ten aanzien van deze woning dient opgemerkt te worden dat artikel 3.79, lid 3, sub b van de lovbepaalt dat artikel 3.9 kwaliteitsverbetering niet van toepassing is.

Verder wordt met de beoogde herbestemming één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning.

Ten aanzien van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is de 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' (02 januari 2023) (herziening) van de gemeente Valkenswaard van toepassing. In voornoemde handreiking vindt een onderscheid in een drietal categorieën plaats:

Categorie 1

- Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed.
- Er wordt geen landschappelijke inpassing gevraagd en ook geen kwaliteit verbeterende maatregelen.

Categorie 2

- Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed en die van nature aan het buitengebied zijn gebonden of die plaatsvinden in daarvoor aangewezen gebieden.
- De ontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast en daarvoor wordt een erfinrichtingsplan opgesteld. Landschappelijke inpassing dient altijd te gebeuren op de kavel/het bouwblok zelf of er direct tegenaan.
- Kwaliteitsverbetering van het landschap is bij deze ontwikkelingen niet nodig.

Categorie 3

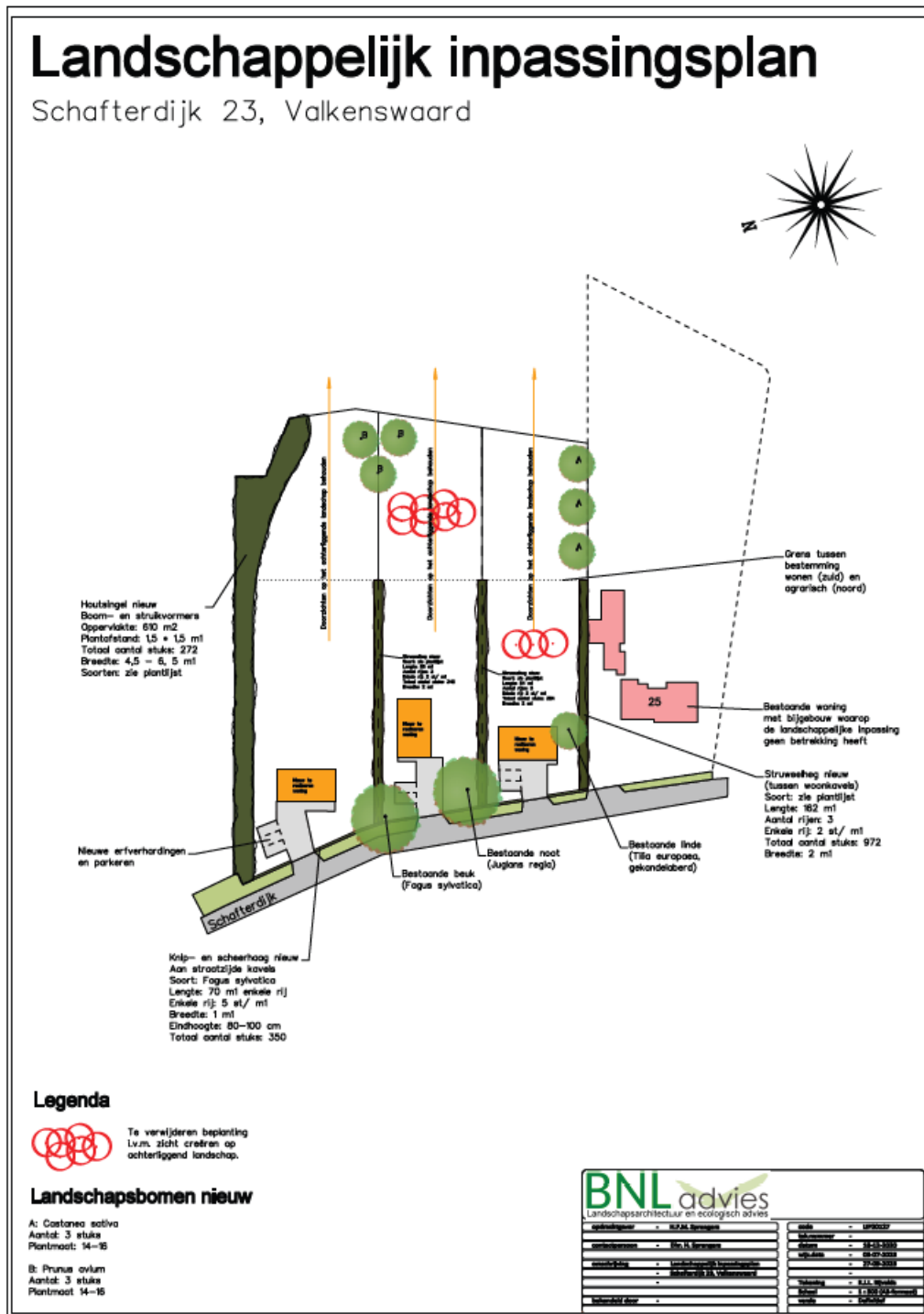
- Ruimtelijke ontwikkelingen met een grotere invloed op het landschap dan de ontwikkelingen uit de twee eerste categorieën.
- Wanneer er bestemmingswinst gecreëerd wordt dient een deel hiervan te worden geïnvesteerd in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.
 - Die kwaliteitverbetering staat los van de plicht om uw initiatief goed in te passen. Er wordt dus én om landschappelijke inpassing van de ontwikkeling gevraagd én om extra kwaliteitverbeterende maatregelen in het landschap.
- De aanleg van landschapselementen die meedoen met de kwaliteitsverbetering dienen altijd buiten het bouwvlak en/of bestemmingsvlak gerealiseerd te worden.

In het onderhavige geval is, zoals hiervoor reeds is aangegeven, sprake van de herbestemming van één wooneenheid van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling nauwelijks tot geen landschappelijke invloed. Verder wordt bijvoorbeeld het vergroten van de inhoud van een burgerwoning, de herbouw van een woning of uitbreiding van het bestemmingsvlak wonen als een categorie 1 ontwikkeling beschouwd. In het



verlengde hiervan zou de beoogde ontwikkeling ook als een categorie 1 ontwikkeling kunnen worden beschouwd, waardoor in beginsel geen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is vereist.

Uitgaande van een worst-case scenario en op aangeven van de gemeente Valkenswaard is de beoogde ontwikkeling te bestempelen als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat de ontwikkeling landschappelijk ingepast dient te worden aan de hand van een erfinrichtingsplan. Binnen het plangebied wordt daarom voorzien in een adequate en zorgvuldige landschappelijke inpassing aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. In deze paragraaf is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Een en ander is ook als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. De bijbehorende rapportage is eveneens als bijlage bijgevoegd.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan



3.3.3 Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68)

Artikel 3.68, lid 1 van de lov schrijft voor dat binnen het landelijke gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze vierde woning wordt een ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht. Nu artikel 3.79, lid 3, sub c, voorschrijft dat artikel 3.68, eerste lid onder a niet van toepassing is in het geval sprake is van een ruimte-voor-ruimte-kavel, is een en ander niet van belang.

3.3.4 Ruimte-voor-ruimte kavel (artikel 3.79)

Artikel 3.79 'Ruimte-voor-ruimte kavel' uit afdeling 3.7 'Maatwerkbevestigingen' uit de lov zet diverse provinciale regels uiteen waaraan bestemmingsplannen voor ruimte-voor-ruimte-kavels aan moeten voldoen binnen het landelijk gebied. Hieronder wordt initiatief aan de regels getoetst (dikgedrukt):

Lid 1

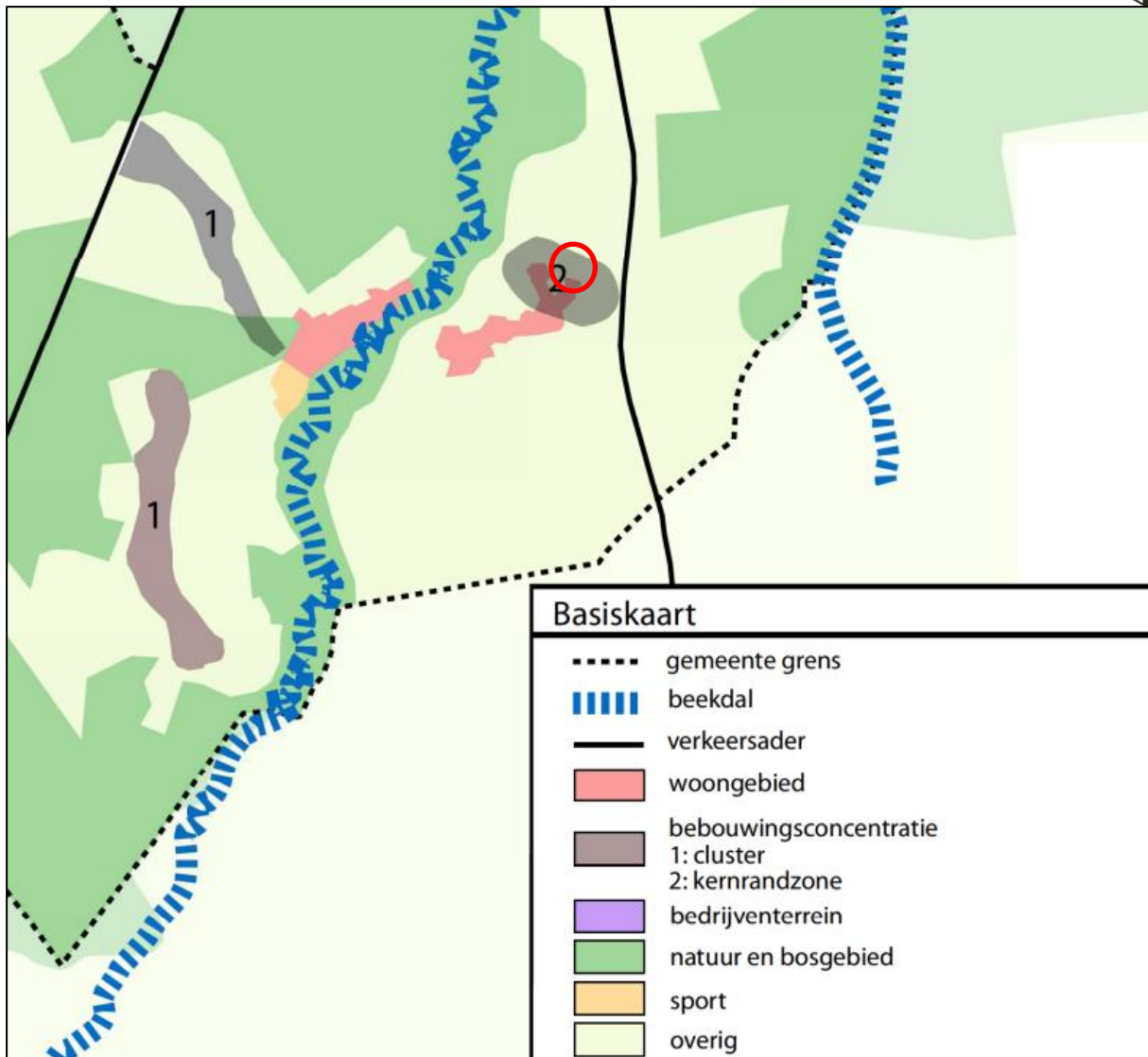
Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit:

Aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit wordt behaald door het aankopen van een "Bouwtitel" van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV. Initiatiefnemer heeft voor vaststelling van het plan een bouwtitel aangekocht, specifiek voor de planlocatie, welke is verworven door het slopen van een veehouderij. Hiermee is verzekerd dat in het verleden reeds een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit heeft plaatsgevonden middels de sloop van stallen en het doorhalen van fosfaatrechten.

- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid:

Een aanvaardbare locatie wordt in artikel 3.78, derde lid gedefinieerd als een locatie in een bebouwingsconcentratie of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De verordening (lov) omschrijft een bebouwingsconcentratie als een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Een kernrandzone wordt als volgt gedefinieerd: 'overgangszone van stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies'. De planlocatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. Het vorenstaande wordt bevestigd door de "Structuurvisie Valkenswaard". De omgeving nabij de planlocatie is op grond van voornoemde structuurvisie aangemerkt als een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. Zie onderstaande uitsnede.



Figuur 13 Uitsnede Structuurvisie Valkenswaard; ligging planlocatie binnen bebouwingsconcentratie (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)

Tevens is de planlocatie op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2” voorzien van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’. Gelet hierop is in het onderhavige geval sprake van een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77:

De planlocatie bevindt zich grenzend aan de kern Borkel en wordt hierdoor aan de overwegend zuidwestelijke zijde omgeven. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich in overwegend zuidwestelijke richting in hoofdzaak woningen in een bebouwingslint met daarachter agrarische gronden. In overwegend noordoostelijke richting gaat de omgeving meer over in een gemengde omgeving met een afwisseling tussen verspreid gelegen woningen, agrarische gronden en enkele agrarische bedrijven. Gesteld kan worden dat de komst van de ruimte-voor-ruimtewoning passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied die de gemeente Valkenswaard voor ogen heeft. Immers, de omgeving van de planlocatie is op grond van de Structuurvisie Valkenswaard aangeduid als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Hierbij wordt aangegeven dat woningen in beginsel binnen stedelijk gebied gerealiseerd dienen te worden. Een uitzondering hierop vormen de ruimte-voor-ruimtewoningen. Deze woningen kunnen gerealiseerd



worden in de bebouwingsconcentraties. Bovendien zijn de gronden behorende tot het plangebied ook op grond van het vigerende bestemmingsplan aangeduid als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Gelet hierop heeft de gemeente Valkenswaard aangegeven dat de komst van woningen aldaar afweegbaar is en derhalve passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat op enige afstand ten noordoosten van de planlocatie een bestemmingsplan in voorbereiding is, waarbij onder meer een bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar wonen. Hiermee verkleurt de nabije omgeving van de planlocatie verder naar wonen, hetgeen aantoont dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

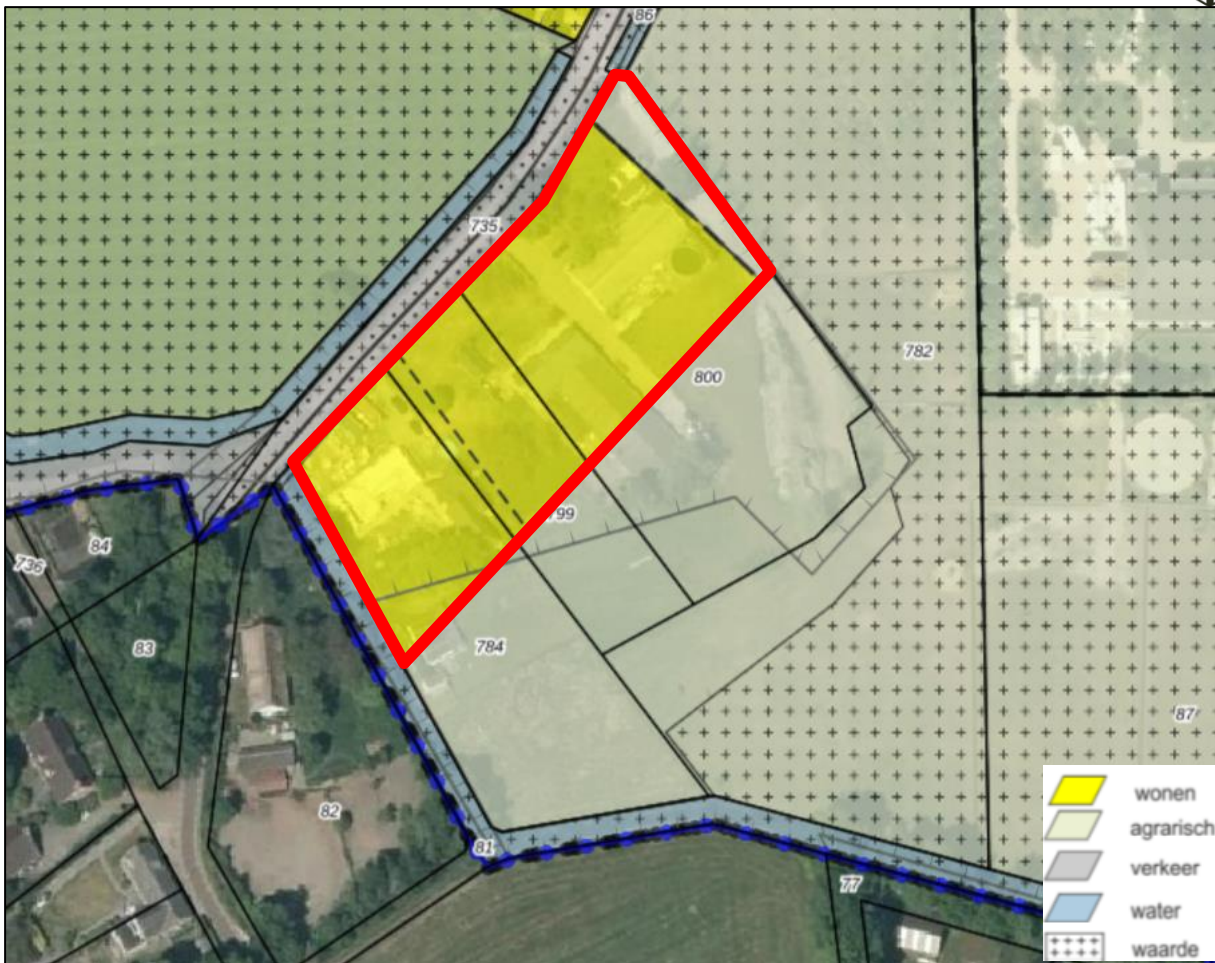
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 2”

Ter plaatse van de planlocatie betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2” de vigerende planologische situatie. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2” is op 16 december 2021 vastgesteld en is nadien in werking getreden en onherroepelijk geworden. De planlocatie kent op grond van voornoemd bestemmingsplan de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch”. Binnen de bestemming “Wonen” is deels de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ van toepassing.

Binnen de bestemming “Wonen” is onder meer een woongebouw met aanhorigheden toegestaan. Hierbinnen is een drietal wooneenheden toegestaan. Binnen deze woonbestemming zijn in beginsel uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, tenzij anders is bepaald. Vanwege de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’ zijn binnen een gedeelte van de planlocatie alleen twee-aaneen-gebouwde woningen toegestaan. Verder is binnen de bestemming “Agrarisch” hoofdzakelijk een agrarisch grondgebruik toegestaan.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan “Buitengebied 2” ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 14: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2" (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat een omgevingsvergunning is aangevraagd om aan de noordoostelijke zijde van de planlocatie één vrijstaande woning te realiseren. Dit in de plaats van één van de twee twee-aaneen-gebouwde woningen die binnen de planlocatie is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Gelet hierop wordt er vanuit gegaan dat binnen de planlocatie in de huidige planologische situatie twee vrijstaande woningen zijn toegestaan en één wooneenheid binnen een twee-aaneen-gebouwde woning.

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal vrijstaande woningen zijn toegestaan. Nu het huidige planologische regime binnen de planlocatie slechts drie woningen toestaat, waarvan twee vrijstaande en één wooneenheid binnen een twee-aaneen-gebouwde woning is een en ander in strijd met het vigerende bestemmingsplan in combinatie bezien met een later verleende omgevingsvergunning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Bovendien is de woonbestemming deels geprojecteerd ter plaatse van gronden die op grond van het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming kennen. Een woongebruik, alsook het oprichten van een woning met aanhorigheden, is in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften van deze agrarische bestemming.

Hierbij kan hierbij opgemerkt worden dat het vigerende bestemmingsplan een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid bevat, onder artikel 48.8, om het bestemmingsplan te wijzigen ten einde vrijstaande woningen mogelijk te maken ter plaatse van gronden waar het vigerende bestemmingsplan uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toestaat. Nu met de beoogde ontwikkeling ook wordt voorzien in de toevoeging van één woning, wordt geen gebruik gemaakt van voornoemde



wijzigingsbevoegdheid. Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede wordt in het onderstaande illustratief getoetst aan de voorwaarden van voornoemde wijzigingsbevoegdheid.

A) het niet de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;

In casu is geen sprake van de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

B) na splitsing het bepaalde in artikel 23 Wonen onverkort van toepassing is;

De beoogde woonbebouwing is in beginsel passend binnen de bestemming "Wonen".

C) er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;

Van een onevenredige aantasting van aanwezige ruimtelijke functies en waarden is geen sprake. Dit wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Bovendien wordt ter plaatse van de planlocatie voorzien in landschappelijke inpassing, waardoor de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden worden versterkt.

D) de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

Belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad door de beoogde ontwikkeling. Voor een nadere motivatie zie hoofdstuk 4.

E) er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende rapportage zijn als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.

F) pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;

Een en ander wordt geborgd.

G) dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;

De beoogde ontwikkeling is milieutechnisch aanvaardbaar. Voor een nadere motivatie zie hoofdstuk 4.

H) dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;

Een en ander is economisch uitvoerbaar. Voor een nadere motivatie zie paragraaf 5.1.

I) verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld middels een ondertekende anterieure overeenkomst;

Een en ander is zeker gesteld. Voor een nadere motivatie zie paragraaf 5.1.

J) dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

De beoogde ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar. De beoogde woningen zijn namelijk passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek en de heersende stedenbouwkundige structuur. Bovendien is het voornemen om ter plaatse in de plaats van een twee-aaneengebouwde woning een vrijstaande woning te realiseren voorgelegd aan de gemeente Valkenswaard waarop positief is gereageerd.

3.4.2 Structuurvisie Valkenswaard

De 'Structuurvisie Valkenswaard' is vastgesteld in januari 2011. De visie bestaat uit twee delen. Deel A geeft een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn en deel B betreft een functioneel programma en een uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn. De

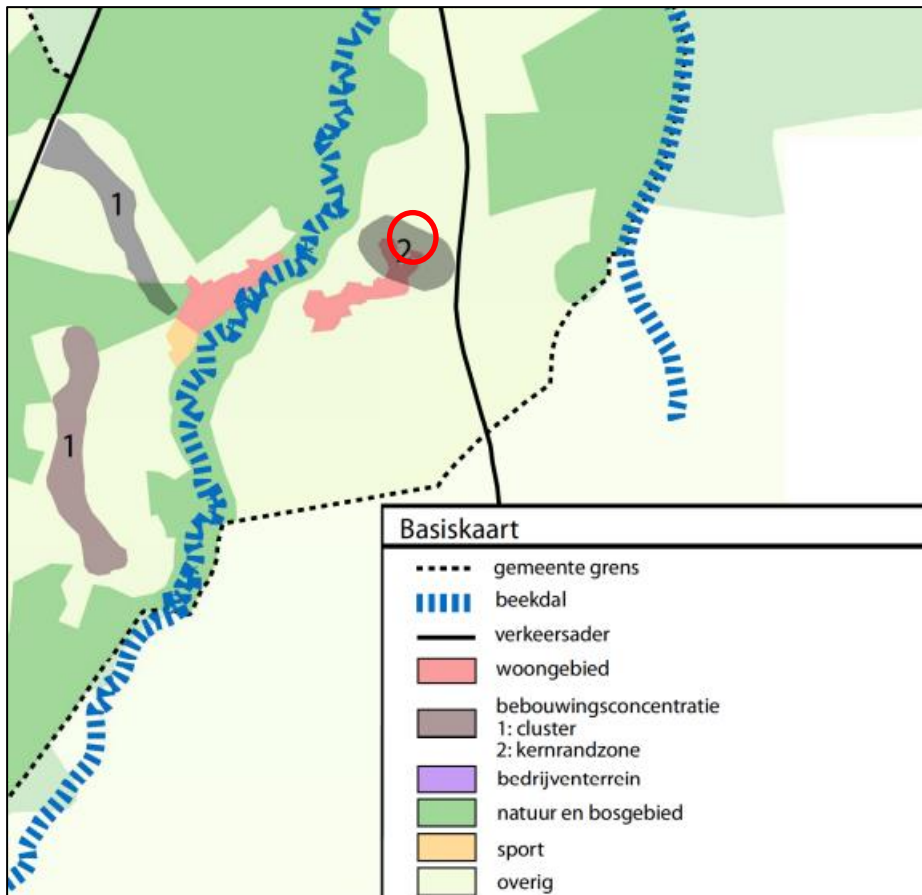


toekomstvisie geeft een doorkijk naar 2030 voor de thema's bestuur, wonen, werken, vrije tijd en welzijn. Deze worden apart, maar ook in onderlinge samenhang gezien.

In het thema 'wonen' worden geen specifieke uitspraken gedaan over een ontwikkeling als de onderhavige. Wel bevat de visie een indeling naar de deelgebieden die de gemeente kent. De planlocatie is hierin aangeduid als een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. Hierbij wordt voorgeschreven dat binnen deze bebouwingsconcentraties de mogelijkheid bestaat tot het oprichten van ruimte-voor-ruimtetoningen. In het verleden is de veehouderij ter plaatse van de planlocatie reeds beëindigd en is ter plaatse reeds een ruimte-voor-ruimtetoning mogelijk gemaakt. Bovendien heeft het college in 2015 reeds positief besloten over de komst van een extra ruimte-voor-ruimtetoning ter plaatse van de planlocatie. Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de komst van een vierde woning binnen de planlocatie in de hoedanigheid van een ruimte-voor-ruimtekavel, waardoor een en ander passend is binnen de Structuurvisie Valkenswaard.

Verder bevindt de planlocatie zich in een overgangszone richting overig gebied/agrarisch gebied. Ten aanzien van dit gebied wordt onder meer aangegeven dat men maximale mogelijkheden wil bieden voor een breed georiënteerde plattelandseconomie en voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Nu met de beoogde ontwikkeling een definitieve invulling wordt gegeven aan een reeds beëindigde en herbestemde veehouderij, is een en ander in algemene zin passend binnen de uitgangspunten uit de 'Structuurvisie Valkenswaard'. Ook wil de gemeente verrommeling van het agrarisch gebied voorkomen. Met de beoogde ontwikkeling wordt leegstand en verrommeling voorkomen. Temeer nu een definitieve passende invulling wordt gevonden voor een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

In het onderstaande is een relevante uitsnede uit de 'Structuurvisie Valkenswaard' opgenomen.



Figuur 15 Uitsnede 'Structuurvisie Valkenswaard (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)

3.4.3 Woonvisie gemeente Valkenswaard; Samen aan de slag met de woonopgaven 2014-2020

Op 27 november 2014 is de 'Woonvisie gemeente Valkenswaard; Samen aan de slag met de woonopgaven 2014-2020' vastgesteld. In deze woonvisie wordt een aantal opgaven voor Valkenswaard uiteengezet:

- Mogelijkheden creëren voor starters;
- Inspelen op vergrijzing;
- Woningbouwprogramma meer richten op integrale oplossingen;
- Regie voeren op de opgaven uit de woonvisie;
- Het treffen van stimuleringsmaatregelen;
- Afstemmen van vraag en aanbod wonen en zorg;
- Transformeren en flexibiliseren van de bestaande voorraad;
- Faciliteren van leefomgevinggericht werken en duurzame wijken;
- Prestatieafspraken met woningcorporaties.

In de woonvisie worden niet direct uitspraken gedaan over een ontwikkeling als de onderhavige. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling niet direct voorzien in een doelgroep of een opgave, zoals wordt benoemd in de woonvisie. In algemene zin kan echter gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de toevoeging van één wooneenheid. Hiermee wordt in algemene zin een bijdrage geleverd aan de versterking van de woningmarkt en doorstroming hierbinnen binnen de gemeente Valkenswaard. Deze potentiële doorstroming draagt derhalve in algemene zin bij aan de toekomstvisie in de woonvisie om ontgroening tegen te gaan.

Ten aanzien van de herbestemming van één wooneenheid van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning (hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende



omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning) kan opgemerkt worden dat het vigerende bestemmingsplan na vaststelling van de woonvisie is vastgesteld en een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid bevat om de wijziging van twee-aaneengebouwde woningen in vrijstaande woningen mogelijk te maken. Gelet hierop kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling eveneens in algemene zin passend is binnen het woonbeleid van de gemeente Valkenswaard.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder en veehouderijen
- gezondheid
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

De gronden behorende tot het plangebied kennen in de huidige planologische situatie in hoofdzaak reeds een woonbestemming waarbinnen een woongebruik is toegestaan. Met de beoogde herbestemming worden binnen de planlocatie een viertal vrijstaande woningen toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze wordt een ruimte-voor-ruimte-bouwtitel aangekocht. Verder wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning.



Nu de gronden behorende tot het plangebied in zowel de huidige als de beoogde planologische situatie worden aangewend ten behoeve van een woongebruik, kan gesteld worden dat de beoogde functie geen andere benodigde bodemkwaliteit behelst dan de huidige functie. Aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van gevoelige functies, kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit eveneens geschikt is voor de beoogde functie. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De algehele conclusie van het verkennende bodemonderzoek was dat de resultaten geen aanleiding gaven tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek en dat de milieu-hygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling en het gebruik van de locatie. Dit met uitzondering van (een gedeelte van) het perceel kadastraal bekend als gemeente Borkel en Schaft, sectie E, nummer 800 alwaar sprake is van asbestverontreiniging. Ter plaatse van een gedeelte van dit perceel dient middels een BUS-melding asbestsanering plaats te vinden voorafgaande aan de herontwikkeling binnen de planlocatie. In het verkennend bodemonderzoek wordt aangegeven dat deze sanering het beste kan worden uitgevoerd na de asbestsanering van het dak.

Dit verkennende bodemonderzoek is als bijlage 4 aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect 'bodem' staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is erop gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap Brabantse Delta is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afgevoerd wordt ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een



eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het: - voldoende water voor mens, plan en dier;

- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar



Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

De keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m3)} = \text{toename verhard oppervlak (in m2)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06.$$

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met de beoogde ontwikkeling definitief wordt gesloopt, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aanmerkelijke afname van het bebouwd oppervlak. Van een toename van verhard oppervlak als gevolg van de beoogde planwijziging is dan ook nadrukkelijk geen sprake. Een en ander is bovendien bij de toetsing aan het gemeentelijk waterbeleid voorzien van een nadere uitwerking. Gelet hierop geldt op grond van de keur geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening.

Beleid gemeente Valkenswaard

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het 'Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (2023-2027)' heeft de gemeente haar visie



met betrekking tot de waterhuishouding uiteengezet. Hierin wordt voor de periode 2023-2027 een aantal doelen benoemd.

Onderstaande drie hoofddoelen liggen ten grondslag aan de gemeentelijke zorg voor de inzameling en het transport van afvalwater:

- Duurzame bescherming van de volksgezondheid;
- Handhaving van een goede leefomgeving;
- Duurzame bescherming van natuur en milieu.

Deze algemene beweegredenen voor de rioleringszorg worden in het kader van dit vGRP vertaald naar de onderstaande doelen en zijn een voortzetting van de doelen van eerdere planperioden:

Doel 1: Invulling geven aan de zorgplichten (verplichting)

De gemeente Valkenswaard heeft van uit de wetgeving de verplichting om invulling te geven aan de drie zorgplichten (zie §1.2). Met het realiseren van voorzieningen voor de drie zorgplichten, borgt de gemeente de volksgezondheid en de mogelijkheid voor perceeleigenaren om de waterhuishouding op eigen perceel te reguleren. De drie zorgplichten zijn:

- Doelmatige inzameling van het binnen het gemeentelijk gebied geproduceerde stedelijk afvalwater;
- Doelmatige inzameling van het afvloeiende hemelwater en overtollige grondwater dat niet mag of kan worden gebruikt voor de lokale waterhuishouding;
- Transport van het ingezamelde afvalwater, hemelwater en grondwater naar een geschikt lozingspunt.

Daarnaast zijn nog twee aanvullende doelstellingen toegevoegd waar de gemeente zichzelf een inspanningsverplichting oplegt:

Doel 2: Beperken van de kans op wateroverlast (inspanningsverplichting)

Wateroverlast wordt onderverdeeld in schade en hinder. De gemeente Valkenswaard levert de inspanning om de kans op schade aan woningen en/of eigendommen door neerslag afkomstig van openbaar gebied te beperken. Een water-op-straat situatie wordt gezien als hinder en is acceptabel tot het niveau dat er sprake is van schade. Er wordt gesproken over “de kans op wateroverlast beperken” omdat het volledig voorkomen van schade of hinder niet geborgd kan worden.

Naast de inspanning van de gemeente voor het afstromend hemelwater van openbare percelen, wil de gemeente ook adviseren naar de burger toe hoe zij om kan gaan met hemelwater om de kans op schade en hinder te beperken.

Doel 3: Het stimuleren van de natuurlijke (hemel)watercyclus (inspanningsverplichting)

Hemelwater niet meer primair verzamelen en transporteren via een riool, maar zoveel mogelijk terug in de bodem brengen teneinde de grondwaterstanden op een natuurlijke manier aan te vullen en minder (hemel)water versneld uit het gebied af te voeren (naar oppervlaktewater dan wel de zuivering).

De gemeente wil voor zowel openbare percelen als particuliere percelen de natuurlijke cyclus stimuleren. De inwoners worden betrokken door middel van subsidieverstrekking en informatieverdeling via website en nieuwsbladen.

Ten aanzien van de afkoppeling van hemelwater wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal dienen te zijn. Afhankelijk van de toename van het verhard oppervlak gelden regels ten aanzien van de benodigde waterberging. Een en ander wordt in onderstaand schema weergegeven:



Vloerpeil	Toename verhard oppervlak	
	>500 m ²	< 500 m ²
Nieuwe woningen bij voorkeur > 0,30 m boven wegpeil in plaats van 0,20 m (met betrekking tot extra veiligheid)	<ul style="list-style-type: none"> - 60 mm hemelwater bergen op eigen terrein - Perceeleigenaar overlegt een aansluitplan (doel: grip houden op riolering) 	<ul style="list-style-type: none"> - 20 mm hemelwater bergen op eigen perceel
	Herinrichting	
	Bij herinrichtingen waar minder verhard oppervlak terug komt dan in de oorspronkelijke situatie dient er 20 mm waterberging gerealiseerd te worden als het totale verhard oppervlak >200 m ² betreft.	

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze woning wordt een ruimte-voor-ruimte-bouwtitel aangekocht. Verder wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met de beoogde ontwikkeling definitief wordt gesloopt, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een aanmerkelijke afname van het bebouwd oppervlak.

Daarnaast is het relevant om te vermelden dat in het kader van de eerdere herontwikkeling van de planlocatie reeds een watertoets is uitgevoerd. Hierbij zijn destijds na afstemming met het waterschap De Dommel afspraken gemaakt over de benodigde waterberging en is afgestemd dat regenwater op eigen terrein wordt geborgen.

Gemeentelijk waterbeleid schrijft voor dat in het geval sprake is van herinrichting waar minder verhard oppervlak terugkomt dan in de oorspronkelijke situatie er 20 mm waterberging gerealiseerd dient te worden als het verhard oppervlak meer dan 200 m² bedraagt. Dit maakt dat het is vereist dat het verhard oppervlak in de huidige situatie vergeleken dient te worden met de verharding in de beoogde situatie. In de huidige situatie bestaat de verharding uit de volgende onderdelen:

- Bedrijfsgebouwen: circa 1.037 m²;
- Verharding: circa 1.312 m²;
- één vrijstaande woning aan de Schafterdijk met een verharding van circa 400 m² uitgaande van een worst-case scenario: 150 m² ten behoeve van de woning, 100 m² ten behoeve van het bijgebouw en circa 150 m² aan erf-/tuinverharding.

Gelet op het vorenstaande kent de totale verharding binnen de planlocatie in de huidige situatie een omvang van circa 2.749 m².

In de beoogde situatie bevinden zich binnen de planlocatie een viertal woningen. Elke woning heeft, uitgaande van een worst-case scenario, een totale verharding van circa 400 m². Dit betekent dat de totale omvang van verharding binnen de planlocatie in de beoogde situatie circa 1.600 m² bedraagt.

Een en ander is in onderstaande tabel samengevat:

	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	1.287	1.000
Terreinverharding	1.462	600

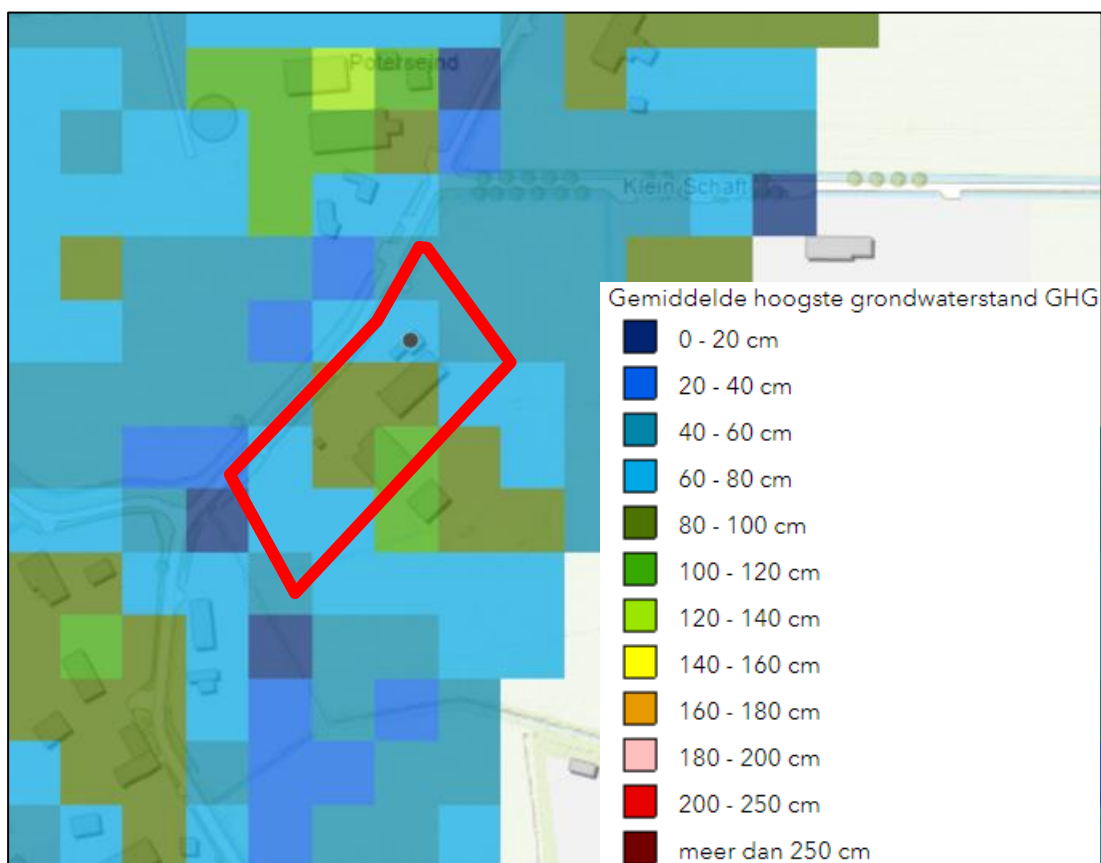


Onverhard terrein	3.241	4.390
Totaal	5.990	5.990

Een en ander met elkaar vergelijkende, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een forse afname van verhard oppervlak tot gevolg heeft. Gelet hierop is in casu sprake van een herinrichting waar minder verhard oppervlak terugkomt dan in de oorspronkelijke situatie en waarbij het totale verharde oppervlak meer dan 200 m² bedraagt. Dit betekent dat voor de totale omvang aan verharding 20 mm waterberging gerealiseerd dient te worden.

Het vorenstaande betekent dat binnen het plangebied in zijn totaliteit (0,02 x 1.600 m²) = 32 m³ dient te worden geborgen. Aan deze bergingseis wordt voldaan door de aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van een vijver. Een en ander wordt in een latere fase, te weten in de omgevingsvergunningaanvraag, voorzien van een nadere uitwerking.

Bij de aanleg van de infiltratievoorziening is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Op onderstaande afbeelding is de GHG van het plangebied weergegeven, te weten overwegend tussen de 40-120 cm beneden maaiveld. Afhankelijk van de exacte situering van de infiltratievoorziening mag deze derhalve een maximale diepte hebben van 40 cm beneden maaiveld. De grondwaterstand staat de bergingscapaciteit dan niet in de weg.



Figuur 16 Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

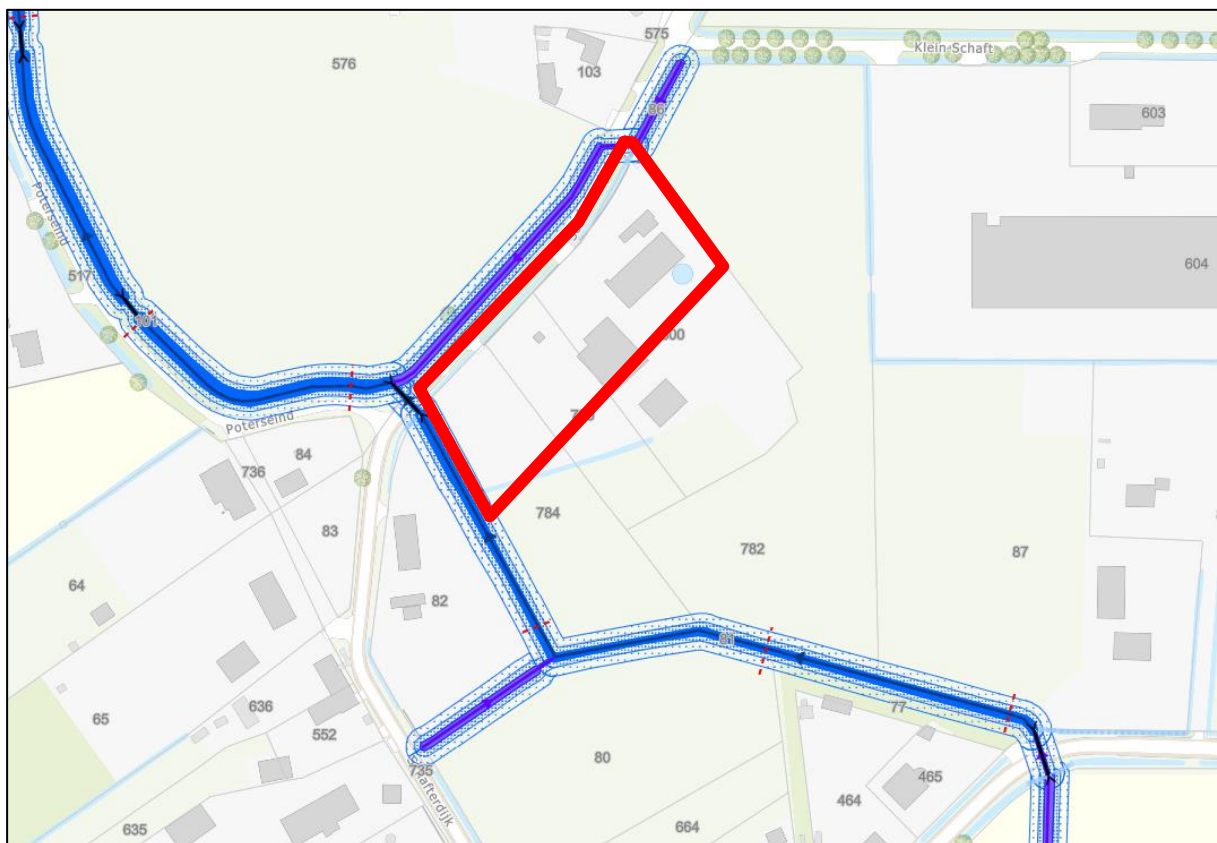
Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit.



Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Het vanuit het plangebied afkomstige vuilwater zal via een nieuw aan te leggen gescheiden stelsel worden aangesloten op het bestaande stelsel in de Schafterdijk. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt zoals hiervoor omschreven ter plaatse geïnfiltreerd.

Verder is in het onderstaande een uitsnede uit de kaart van de 'Vastgestelde Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap de Dommel' opgenomen. Hieruit komt onder meer naar voren dat ter plaatse van de zuidwestelijke zijde van de planlocatie een A-watergang van toepassing is. Ter plaatse van deze A-watergang is aan weerszijden een beschermingszone voor regulier onderhoud van toepassing van 2 meter en een beschermingszone voor buitengewoon onderhoud van 5 meter.



Figuur 17 Uitsnede kaart Vastgestelde Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen het vigerende beleid omtrent het aspect water.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar



het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze woning wordt een ruimte-voor-ruimte-bouwtitel aangekocht. Verder wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Verder wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met de beoogde ontwikkeling definitief gesloopt. Nu deze voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geen enkele cultuurhistorische waarde kent, kan met zekerheid gesteld worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de Interactieve erfgoedkaart van diverse gemeenten in Zuidoost-Brabant opgenomen.



Figuur 18 Uitsnede Interactieve erfgoedkaart (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie op grond van de Interactieve erfgoedkaart is gelegen binnen het buurtschap Schaft, hetgeen is aangemerkt als historische stedenbouw en complex van cultuurhistorisch belang en binnen het cultuurhistorische ensemble Schaft. Ten aanzien van het buurtschap Schaft wordt het navolgende benoemd:



'Buurtschap met lintbebouwingen en rudimenten van driehoekige pleinen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1750-1950. Monumentale gebouwen zijn enkele langevelboerderijen uit de 18e eeuw. Kenmerkend is verder de klinkerbestrating. Het buurtschap kent een samenhang met het Dommeldal. Aan de zuidzijde kent het buurtschap nog een zichtrelatie met een oude akker met een esdek'.

Nu de beoogde ontwikkeling gelet op diens aard en omvang niet van negatieve invloed is op het buurtschap Schaft en het cultuurhistorische ensemble aldaar, vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

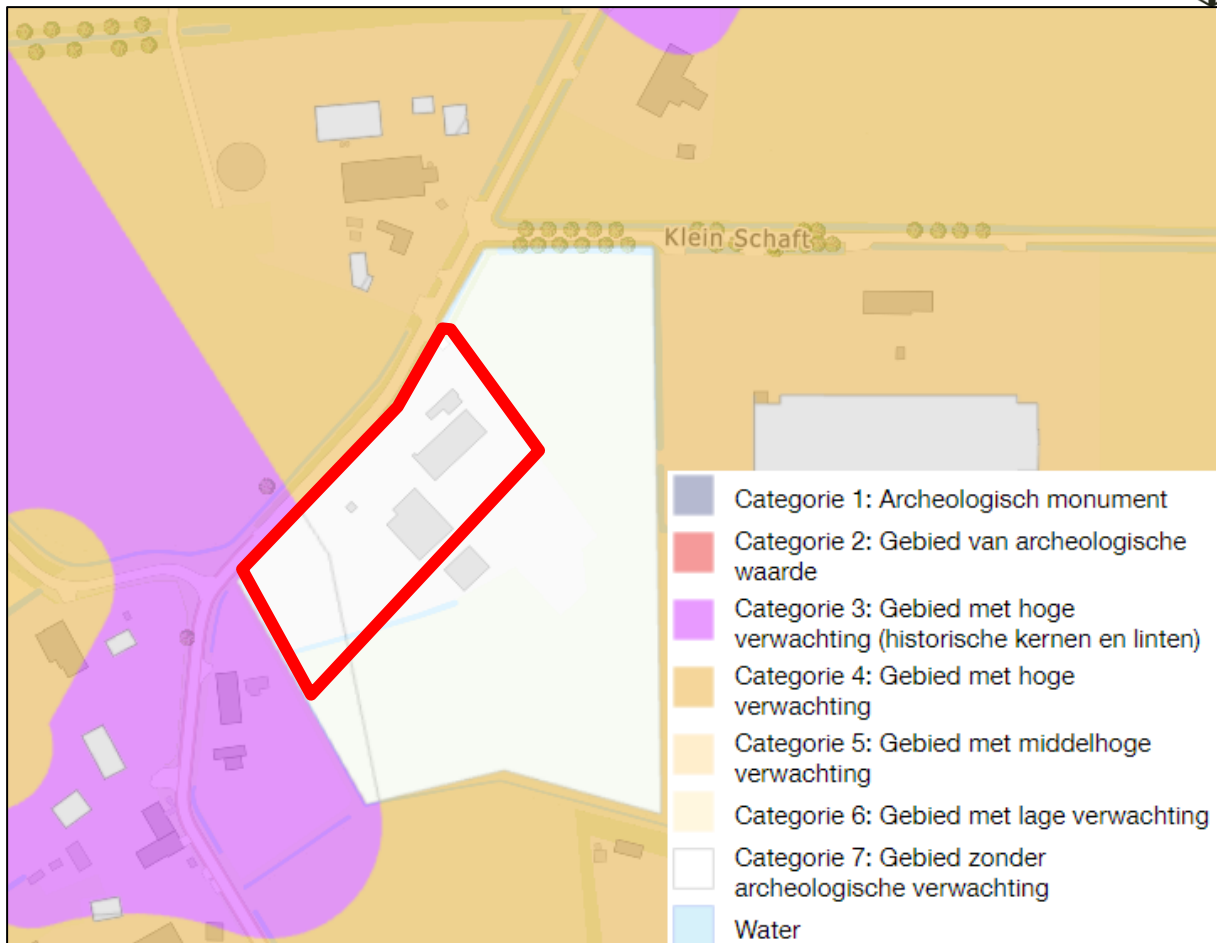
Beoordeling

De planlocatie is op grond van de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015 aangeduid als 'verstoord'. In deze paragraaf is een uitsnede opgenomen van de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Interactieve erfgoedkaart).



Figuur 19 Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

De Archeologische verwachtingen- en waardenkaart is vervolgens vertaald in een Archeologische beleidskaart (Interactieve erfgoedkaart). Hieronder is een uitsnede van voornoemde kaart opgenomen.



Figuur 20 Archeologische beleidskaart 2021 (planlocatie is indicatief voorzien van rode omlijning)

De planlocatie is op grond van de Archeologische beleidskaart 2021 aangeduid als ‘Gebied zonder archeologische verwachting’. Het gemeentelijke archeologiebeleid is verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Vanwege de omstandigheid dat de gronden behorende tot het plangebied zijn aangemerkt als ‘Gebied zonder archeologische verwachting’, kennen de onderhavige gronden op grond van het vigerende bestemmingsplan geen beperkingen gelet op archeologie. Het vorenstaande maakt dat het aspect archeologie niet in de weg staat aan de beoogde ontwikkeling.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede kan hierbij opgemerkt worden dat in het kader van de eerdere beëindiging van de veehouderij en herbestemming van de locatie aan de Schafterdijk 23 te Valkenswaard reeds een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd. Hierbij werden geen archeologisch indicatoren aangetroffen, waardoor vervolgonderzoek niet noodzakelijk werd geacht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Natuur

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.



De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Wet Stikstofreductie en natuurverbetering

Door de inwerkingtreding van de wet Stikstofreductie op 1 juli 2021 was het in principe niet langer nodig om een activiteit met tijdelijke emissies op de lokale effecten te toetsen. Het gaat hierbij om de bouw, sloop en eenmalige aanleg van bebouwing. Echter, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hier bij uitspraak van 2 november 2022 een streep doorgezet en heeft geoordeeld dat de bouwvrijstelling voor stikstof in strijd is met het Europese Natuurbeschermingsrecht.

Beoordeling

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Deze schade kan optreden door de gebruiksfase van een initiatief of door de bouwfase.

Het initiatief kent een relatief beperkte aanlegfase (bouwfase). Nu met de onderhavige planwijziging wordt voorzien in de planologische toevoeging van één woning is een stikstofberekening uitgevoerd voor de realisatie van één woning.

Voor de aanlegfase worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 224 lichte verkeersbewegingen per jaar, 224 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 56 zware verkeersbewegingen per jaar.

Ten aanzien van de mobiele bronnen is uitgegaan van de inzet van onderstaande werktuigen.



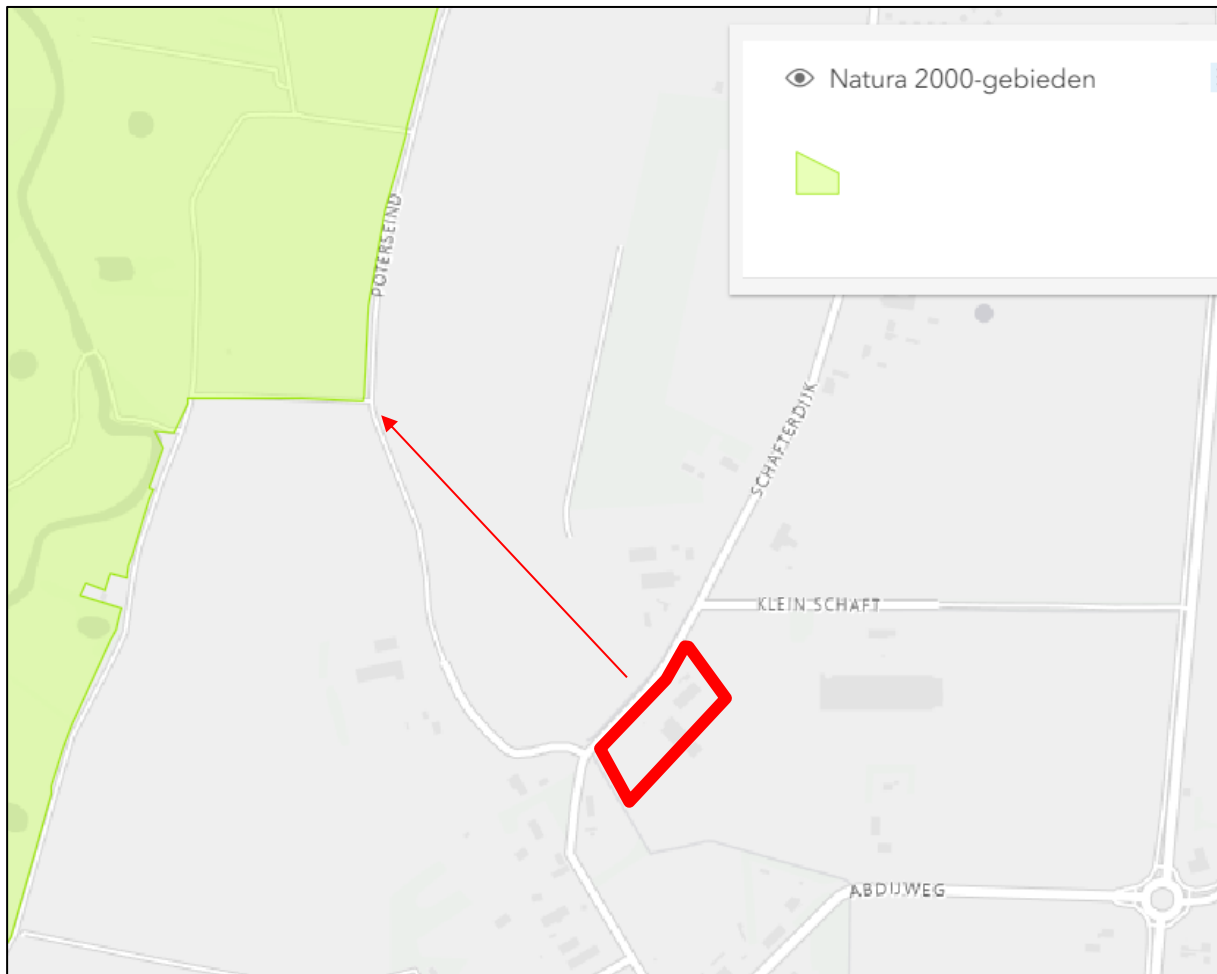
Naam	mobile werktuigen	NO _x	4,2 kg/j NH ₃ 39,5 g/j			
Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	98 l/j	8 u/j	1 l/j	NO _x	2,8 kg/j
					NH ₃	23,5 g/j
Betonstorters/-pomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	36 l/j	3 u/j	1 l/j	NO _x	0,7 kg/j
					NH ₃	8,6 g/j
trilplaat/ stampers	alle werktuigen op benzine, 2takt	17 l/j			NO _x	68,0 g/j
					NH ₃	0,0 kg/j
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	30 l/j	5 u/j	1 l/j	NO _x	0,6 kg/j
					NH ₃	7,2 g/j

Figuur 21 Ingevoerde parameters mobiele bronnen

Met de AERIUS-calculator is een stikstofberekening van de bouwfase uitgevoerd. Deze berekening laat zien dat de bouwfase niet gepaard gaat met een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. De volledige berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.

Ten aanzien van de gebruiksfase dient, zoals in paragraaf 2.5 reeds uiteen is gezet, opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling gepaard met enige toename van het aantal verkeersbewegingen. Verder worden de beoogde woningen gasloos uitgevoerd, waardoor een en ander niet gepaard gaat met enige stikstofdepositie. De verkeerstoename betreft circa 9 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op de omstandigheid dat het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toeneemt en de afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden, kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve is met de AERIUS-calculator een stikstofberekening van de gebruiksfase uitgevoerd. Een en ander laat eveneens zien dat geen sprake is van enige stikstofdepositie. Een en ander is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.

Verder kunnen Natura 2000-gebieden schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief, is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de kortste afstand van de planlocatie tot de beschermde gebieden, met circa 410 meter, dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Een weergave van de planlocatie ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden is in deze paragraaf opgenomen.



Figuur 22 Ligging planlocatie ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.



Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning. Ten behoeve van deze woning wordt een ruimte-voor-ruimte-bouwtitel aangekocht. Verder wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. De onderhavige gronden kennen in de huidige planologische situatie reeds een woonbestemming en worden ook ten behoeve van een woongebruik aangewend. Naast bewoning worden de overige gronden behorende tot het plangebied aangewend als intensief gebruikte tuin met aanhorigheden. Gelet op het huidige intensieve gebruik, is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten uitgesloten.

Voor het plan is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd, wat is toegevoegd als bijlage. Uit dit onderzoek is nadrukkelijk naar voren gekomen dat de planlocatie geen bijzondere natuurwaarden heeft en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmering behoeft te bestaan voor herontwikkeling. Ook is geconcludeerd dat de in de nabijheid aanwezige natuurwaarden niet zullen worden verstoord door realisatie van het plan. Deze quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Gelet hierop en gelet op de aard van het huidige gebruik van de planlocatie, kan gesteld worden dat het aspect flora en fauna de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat en dat met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van mogelijk negatief effect op soorten.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering



van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Kappen van bomen en houtopstanden

Het kappen van bomen en houtopstanden is niet zonder meer toegestaan. Er is sprake van diverse beschermingsregimes die van toepassing kunnen zijn bij kompenkap. Dit betreft de Wet natuurbescherming, meer specifiek artikel 4.2, een gemeentelijke bomenverordening (APV Houtopstanden) en een omgevingsvergunningsplicht voor werken en werkzaamheden op grond van het vigerende bestemmingsplan voor het rooien van vegetatie/houtgewas/landschapselement.

Beoordeling

Met het planvoornemen worden geen bomen, houtopstanden of anderszins gekapt of verwijderd. Bestaande bomen en relevante houtopstanden blijven met het planvoornemen behouden, zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of een ander ruimtelijk besluit de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen is hierbij afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. De onderzoekszones zijn inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van



een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een gevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Dit maakt dat het vereist is om inzichtelijk te maken in hoeverre binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect wegverkeerslawaaai.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het kader van de beëindiging van de veehouderij en de eerdere herbestemming van de planlocatie reeds een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De conclusie van dit akoestisch onderzoek was dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Schafterdijk onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Gelet hierop kan worden aangenomen dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid. Dit akoestische onderzoek is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

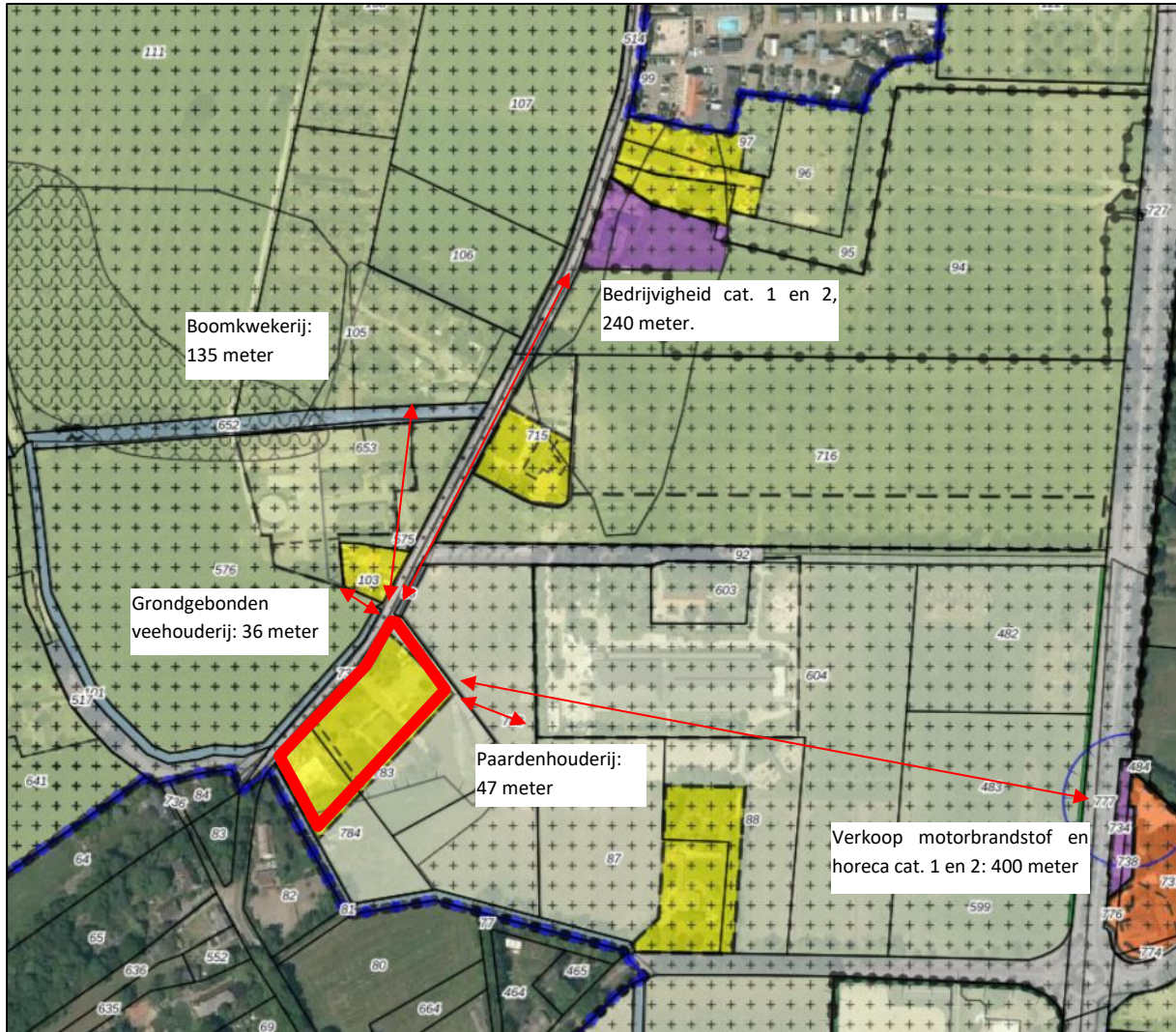
Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een milieugevoelige functie. Derhalve is het vereist om te toetsen aan het aspect milieuzonering. Dit om inzichtelijk te maken ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling omliggende bedrijven beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden. De omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een gemengd gebied, waardoor de richtafstanden met 1 afstandsstap verlaagd mogen worden.

Op onderstaande afbeelding zijn de omliggende bedrijven met de afstand tot de planlocatie, alsook het type bedrijvigheid, weergegeven.



Figuur 23 Omliggende bedrijvigheid met beschrijving en afstanden van beoogde woning tot bouwvlak (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Zoals afgebeeld, bestaan de milieubelastende functies in de omgeving uit een paardenhouderij, een grondgebonden veehouderij, een boomkwekerij, bedrijvigheid in cat. 1 en 2, een verkooppunt van motorbrandstof en horeca in categorie 1 en 2. In het onderstaande wordt getoetst aan de geldende richtafstanden.

De paardenhouderij en de grondgebonden veehouderij kunnen worden aangemerkt als bedrijvigheid in categorie 3.1. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geur en een richtafstand van 30 meter voor stof en geluid. Het aspect geur wordt in paragraaf 4.10 getoetst. Verder wordt voldaan aan de richtafstanden voor stof en geluid.

De boomkwekerij is het meest vergelijkbaar met een groothandel in bloemen en planten. Dit betreft bedrijvigheid in categorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Bovendien wordt ook voldaan aan de geldende richtafstanden wanneer een en ander aangemerkt zou worden als tuinbouwbedrijf.

Voor de bedrijvigheid in ten hoogste categorie 2 geldt conform de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2" is opgenomen een grootste



richtafstand van 30 meter. Nu de afstand circa 240 meter bedraagt, wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Voor het benzinstation geldt, uitgaande van de aanname dat ter plaatse meer dan 1.000 m³ per jaar aan LPG wordt verkocht, een grootste richtafstand van 200 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan aangezien de afstand tot het plangebied 400 meter bedraagt.

Tot slot bedraagt de afstand van de planlocatie tot de horecabestemming circa 400 meter. Nu de grootste richtafstand 10 meter bedraagt, wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Bovendien mogen voornoemde richtafstanden nog met één afstandstap verlaagd worden vanwege de ligging binnen gemengd gebied. Echter, nu reeds voldaan wordt aan de geldende richtafstanden is hier in casu niet aan toegekomen.

Conclusie

Ten aanzien van relevante milieuaspecten, zoals stof, geluid en gevaar, wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de planlocatie ten aanzien van voornoemde milieuaspecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening.

4.10.1 Geurgevoelige objecten

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Dit maakt



dat een toetsing aan de Wgv noodzakelijk is. Dit om inzichtelijk te maken of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven worden beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld

Overeenkomstig de Wgv is met het beoogde plan sprake van vier geurgevoelige objecten. Verder gaat de beoogde planwijziging, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, gepaard met de toevoeging van één geurgevoelig object. Nu zich in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven bevinden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een beperking van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Bovendien is ten aanzien van één geurgevoelig object sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning die deel uitgemaakt heeft van een veehouderij. Voor dit geurgevoelig object zijn conform de Wgv alleen vaste afstanden van toepassing.

4.10.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld

De planlocatie bevindt zich buiten de bebouwde kom. Het stedelijk gebied c.q. de bebouwde kom van de kern Schaft bevindt zich namelijk op een kortste afstand van circa 6 meter in overwegend zuidwestelijke richting. Verder bevindt de planlocatie zich eveneens net buiten de verkeerskundige bebouwde kom. Echter, relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State laat zien dat de grens van de bebouwde kom wordt bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Volgens vaste jurisprudentie is het van belang of sprake is van een concentratie van bebouwing en of het gebied door de bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft. Hierbij dient opgemerkt te worden dat van een concentratie van bebouwing nabij de planlocatie geen sprake is. De planlocatie wordt namelijk aan de overwegend noordwestelijke en noordoostelijke zijde omgeven door diverse agrarische gronden die niet zijn voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse van de Schafterdijk en in de directe nabijheid van het plangebied is sprake van verspreid liggende bebouwing, waardoor een en ander niet te typeren is als een concentratie van bebouwing. Vanwege deze verspreid liggende bebouwing en de aanwezigheid van diverse agrarische gronden is bovendien geen sprake van aanwezigheid van bebouwing met overwegend een woon- of verblijfsfunctie en laat de ruimtelijke omgevingskarakteristiek zich omschrijven als het buitengebied.

Alles in resumering nemende kan geconcludeerd worden dat de planlocatie zich buiten de bebouwde kom bevindt. Dit betekent dat een minimale afstand geldt van 50 meter tussen geurgevoelige objecten en bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. In de directe omgeving van de planlocatie bevindt zich een tweetal agrarische bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Dit betreft een paardenhouderij aan Klein Schaft 5 en een melkveehouderij aan de Schafterdijk 20-22.

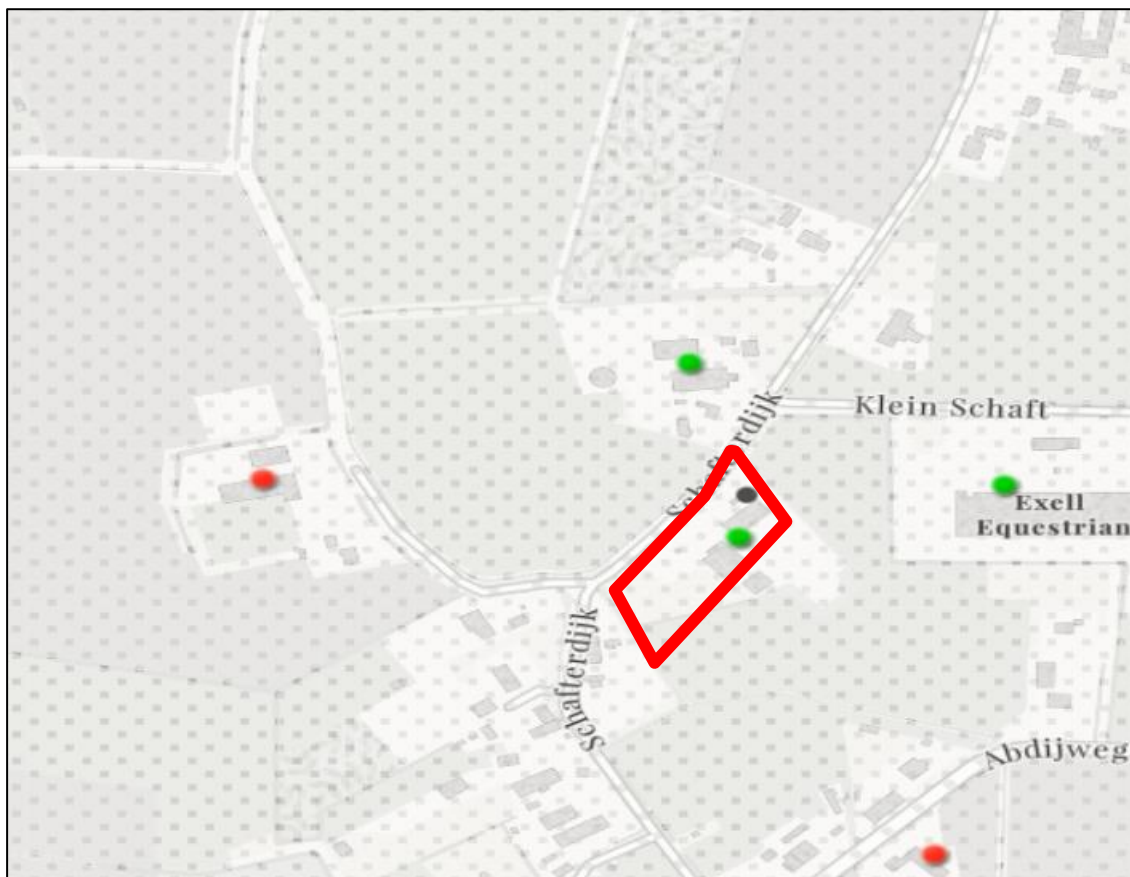
Ten aanzien van de paardenhouderij aan Klein Schaft 5 het volgende. Op voorhand kan hierbij de opmerking worden geplaatst dat deze paardenhouderij reeds wordt belemmerd in diens ontwikkelingsmogelijkheden door de woning aan de Abdijweg 9. De woonbestemming aldaar bevindt zich reeds op een kortste afstand van circa 29 meter van het bouwvlak. Hierdoor kan de bestaande paardenhouderij reeds niet uitbreiden in overwegend zuidelijke richting en is het ter plaatse van het overwegend zuidelijke deel van het bouwvlak geen ontwikkelruimte meer voor de realisatie van bedrijfsgebouwen, vanwege de strijdigheid met de Wgv.

Verder dient opgemerkt te worden dat de afstand van bouwvlak van de paardenhouderij tot het bestemmingsvlak binnen de planlocatie circa 47 meter bedraagt. Gelet hierop wordt ten aanzien van voornoemde paardenhouderij niet voldaan aan de minimum afstandsmaat van 50 meter. Hierdoor zou het planvoornemen in enigermate een belemmering op kunnen leveren voor de



ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde paardenhouderij, aangezien het voor de paardenhouderij hierdoor niet meer mogelijk is om de paardenhouderij binnen het bouwvlak in de richting van het plangebied te verschuiven middels de realisatie van een bedrijfsgebouw. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat het vigerende bestemmingsplan voorschrijft dat binnen een agrarisch bouwvlak de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen minimaal 5 meter moeten bedragen. Wanneer voornoemde minimum afstandsmaten in acht worden genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de paardenhouderij aan Klein Schaft tot gevolg heeft. Immers, als de minimum afstandsmaat van 5 meter van enig gebouw tot de perceelsgrenzen in acht wordt genomen, bedraagt de afstand tot de woonbestemming binnen het plangebied 52 meter, waardoor wordt voldaan aan de Wgv. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft. Bovendien zijn conform de verbeelding binnen de planlocatie geveellijnen opgenomen. In de planregels wordt voorgeschreven dat in geval van nieuw- of herbouw de voorgevel van de woning gebouwd dient te worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat zich binnen een afstand van 50 meter van de nabijgelegen paardenhouderij geen geurgevoelig object bevindt.

De afstand van het plangebied tot de melkveehouderij aan de Schafterdijk 20-22 bedraagt circa 36 meter, waardoor niet voldaan wordt aan de minimale afstandsmaat. Echter, dit bedrijf wordt eveneens reeds beperkt in diens ontwikkelingsmogelijkheden vanwege een andere maatgevende woonbestemming. In onderstaande afbeelding zijn omliggende veehouderijen weergegeven.



Figuur 24 Omliggende veehouderijen (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

4.10.4 Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op



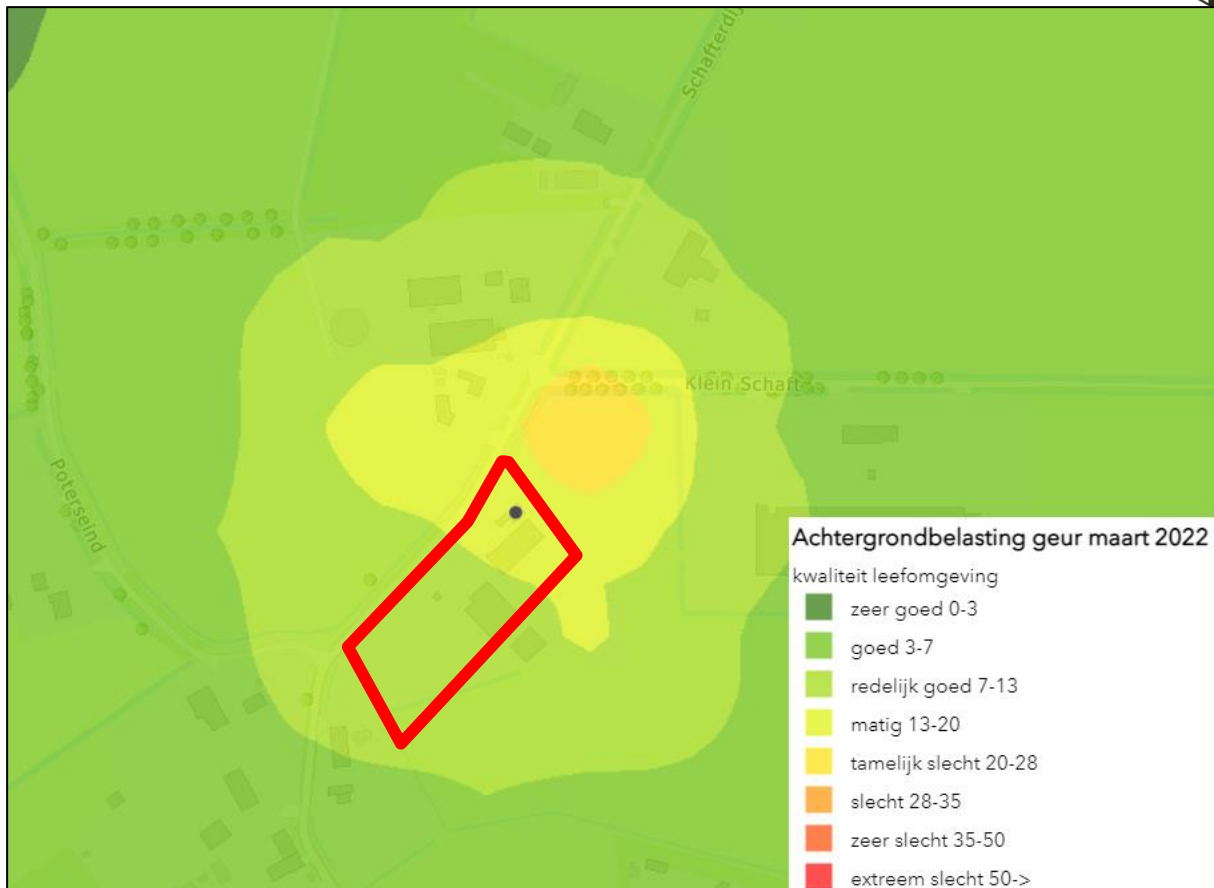
grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgroundbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB (peildatum maart 2022) valt op te maken dat bij de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting tussen 13 en 20 ouE/m³, zijnde 'matig'. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat de (voormalige) veehouderij ter plaatse van de planlocatie maatgevend is voor deze achtergrondbelasting. Wanneer een en ander definitief wordt beëindigd, zal de achtergrondbelasting te kernschetsen zijn als 'goed' tot 'zeer goed'. Gelet hierop is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven.



Figuur 25 Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Concluderend kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van geur.

Verder dient bij de beoordeling aan het aspect woon- en leefklimaat eveneens in enigermate inzicht gegeven te worden in omliggende veehouderijen waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Ten aanzien van de paardenhouderij aan Klein Schaft 5 wordt, rekening houdend met de minimum afstandsmaten van gebouwen binnen het agrarische bouwvlak tot de perceelsgrenzen, voldaan aan de minimum afstandsmaat van 50 meter. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie en binnen het geurgevoelige object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de melkveehouderij aan de Schafterdijk 20-22 bedraagt de afstand tot de woonbestemming binnen de planlocatie circa 36 meter. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie conform de verbeelding een gevellijn is opgenomen. In de planregels wordt voorgeschreven dat in geval van nieuw- of herbouw de voorgevel van de woning gebouwd dient te worden in de naar de weg gekeerde bouwgrens. Rekening houdend met deze gevellijn wordt in het geval van de beoogde woning (het geurgevoelige object) voldaan aan de minimum afstandsmaat van 50 meter, waardoor ook ten aanzien van de melkveehouderij aan de Schafterdijk 20-22 geconcludeerd kan worden dat binnen de planlocatie en meer specifiek binnen de beoogde woning/het geurgevoelige object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen voor veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geur'.



4.11 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een gevoelig object. Hierdoor is het wenselijk om het woon- en leefklimaat in het kader van volksgezondheid in relatie tot omliggende veehouderijen inzichtelijk te maken.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens- en pluimveehouderijen (endotoxinen)

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de kern Valkenswaard nabij Borkel en Schaft. Omliggende veehouderij betreffen met name melkveehouderij en paardenhouderijen. Op behoorlijke afstand in zuidelijke richting, te weten een afstand van circa 510 meter van de planlocatie, bevindt zich een varkenshouderij.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³.

Een endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Binnen een afstand van 200 meter bevindt zich geen varkenshouderij. Verder bevindt zich binnen een afstand van 650 meter rondom het plangebied ook geen pluimveehouderij. Gelet hierop wordt vanuit endotoxines ruimschoots voldaan aan geldende richtafstanden.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid



Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een afstand van 2 kilometer van de planlocatie is geen geitenhouderij gelegen. Gelet hierop staat een en ander niet in de weg aan het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

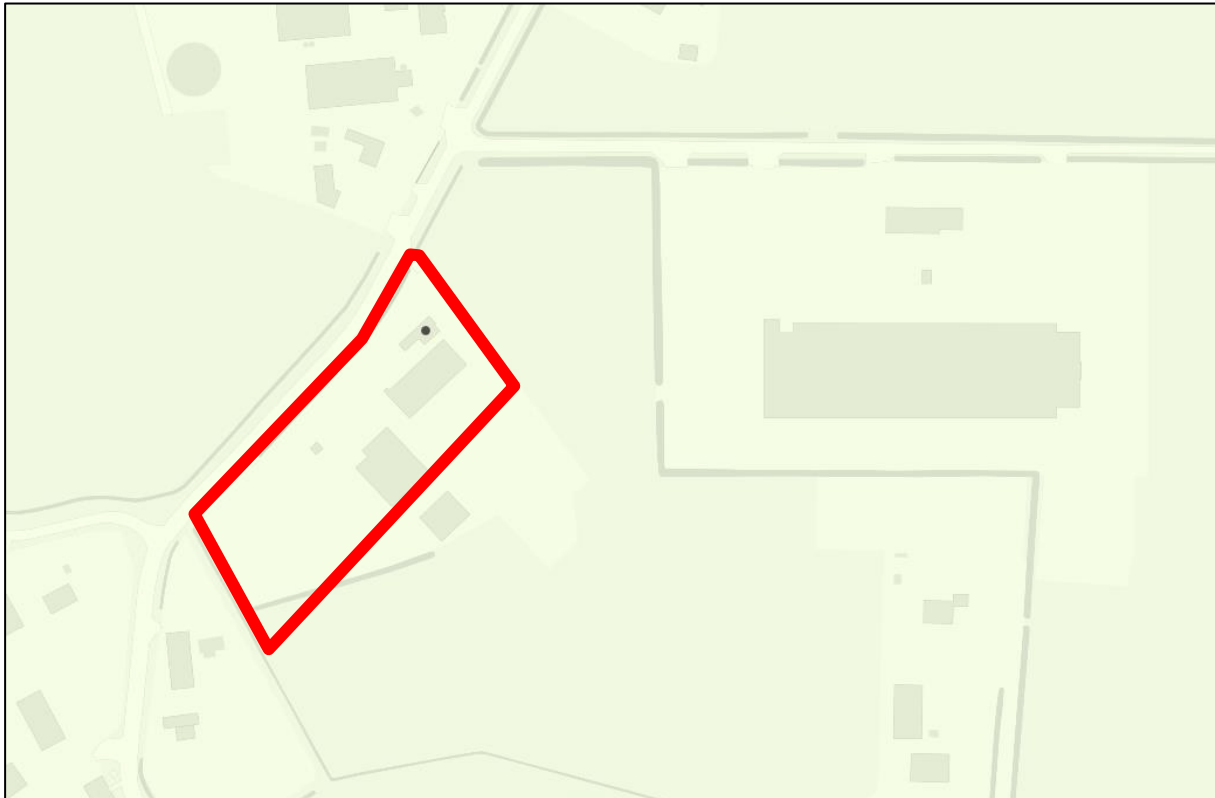
Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden



met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van een gevoelige functie. Hierdoor is het wenselijk om het planvoornemen te toetsen aan het aspect externe veiligheid.

De Risicokaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, zie de uitsnede in deze paragraaf, laat zien dat de planlocatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van leidingen.



Figuur 26 Uitsnede Risicokaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit.



Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.13 Luchtkwaliteit

4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

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.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere



berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM.

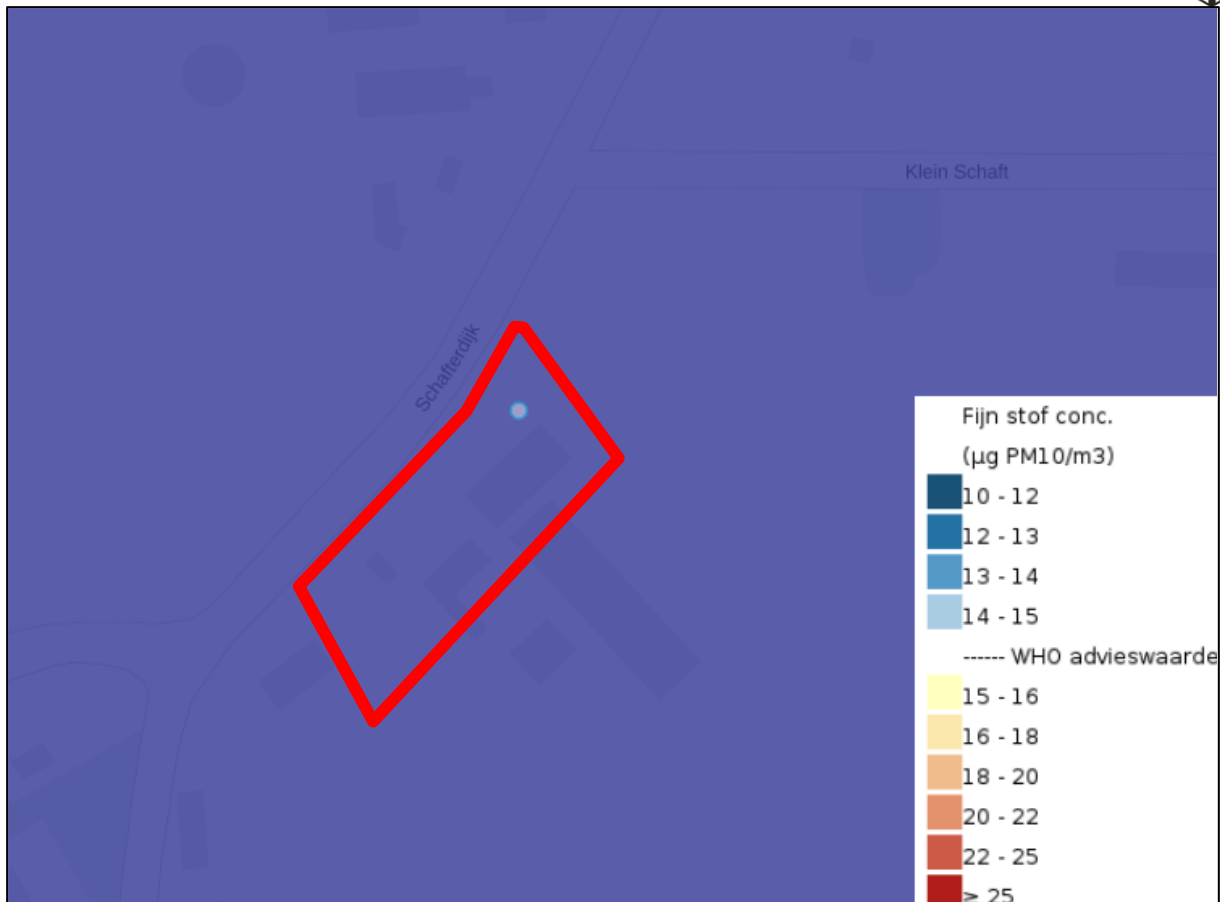
De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van één woonfunctie binnen de planlocatie. Wanneer een en ander wordt afgezet tegen de komst van 1.5000 woningen, zoals in het bovenstaande uiteen is gezet, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging

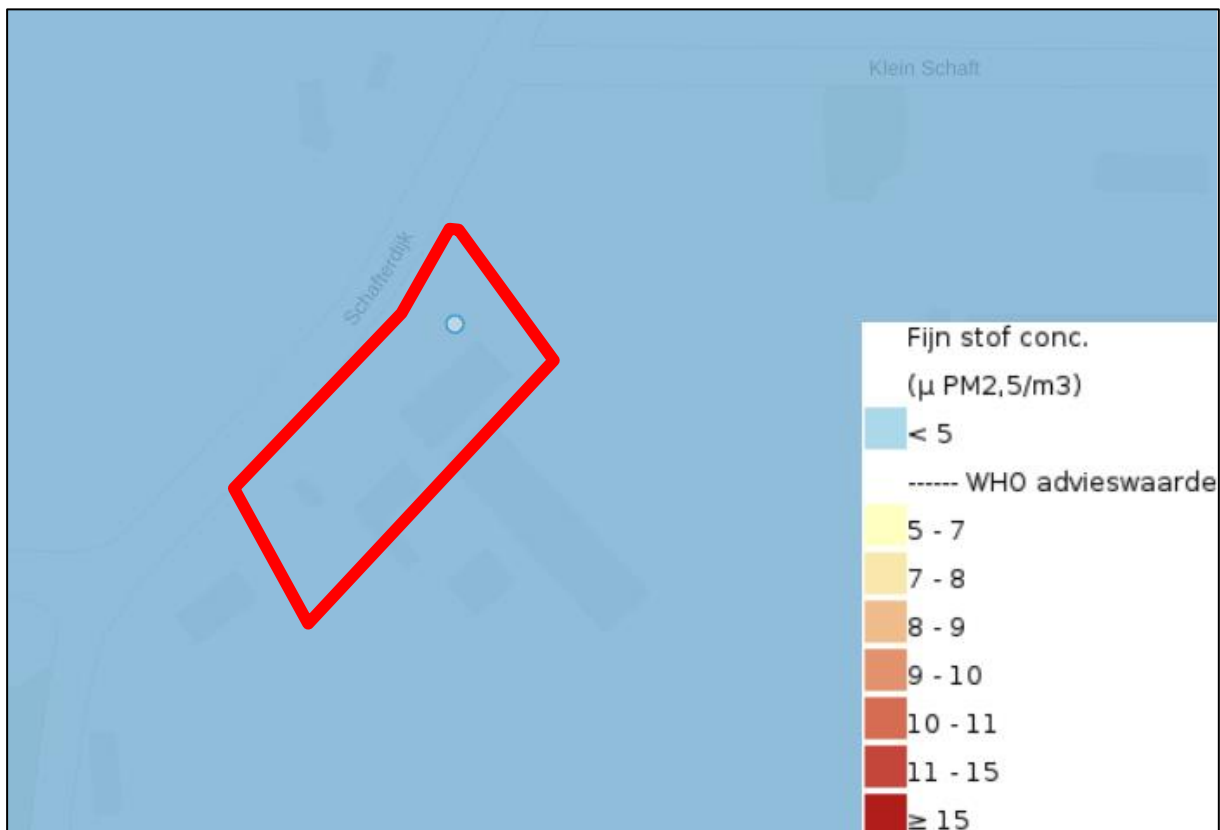
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM10 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM10 is 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM2,5 is 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM10 en PM2,5 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2020).



Figuur 27 Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2020) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 28 Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2020) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties PM10 en PM2,5 die ver onder de grenswaarden blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom; e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan



een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de reeds ingediende omgevingsvergunningaanvraag om één wooneenheid te herbestemmen van een twee-aaneengebouwde woning naar een vrijstaande woning. De realisatie van woningen valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Echter, met de beoogde ontwikkeling worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.- beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan worden bestempeld als een 'bouwplan' op grond van artikel 6.2.1 Bro. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van de planlocatie zodat hierbinnen een viertal woningen zijn toegestaan. Ten opzichte van de huidige planologische situatie gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één woning en wordt één wooneenheid herbestemd van een twee-aaneen-gebouwde woning naar een vrijstaande woning. Een en ander heeft nauwelijks ruimtelijke impact nu de beoogde ontwikkeling in hoofdzaak binnen de huidige woonbestemming plaatsvindt. Bovendien is het in het verleden reeds de beëindiging van de intensieve veehouderij en de herbestemming naar wonen mogelijk gemaakt, waarmee reeds een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering is bewerkstelligd. Gelet hierop bestaat in casu geen aanleiding om een omgevingsdialoog uit te voeren.

5.3 Procedure

5.3.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft enkele opmerkingen geplaatst ten aanzien van de waterparagraaf. Naar aanleiding hiervan zijn enkele zaken in voornoemde paragraaf aangevuld en is onder meer een nadere onderbouwing opgenomen van het verharde oppervlak in de huidige en de beoogde situatie. Verder heeft de provincie Noord-Brabant in twijfel getrokken of sprake is van een versterking van de omgevingskwaliteit en of de sloop van bebouwing ingezet kan worden als tegenprestatie. Naar aanleiding hiervan is een nadere motivatie opgenomen. Tot slot heeft de provincie enkele opmerkingen ten aanzien van de planregels gemaakt. Echter, nu dit standaardbepalingen betreffen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Valkenswaard is met de gemeente afgestemd dat niet tegemoet wordt gekomen aan deze opmerkingen.



5.3.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend, te weten door de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel. De zienswijze van de provincie heeft tot enige aanpassing van het plan geleid. Zo is onder meer een bepaling uit de regels verwijderd en zal de ruimte-voor-ruimtebouwtitel als bewijslast aan de toelichting worden bijgevoegd. Verder is naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap de toelichting enigszins aangevuld voor wat betreft een beschermingszone naast een watergang ter plaatse van het perceel aan de Schafterdijk 25 te Valkenswaard. In de nota zienswijzen die als bijlage aan de toelichting is opgenomen, is nader ingegaan op de binnengekomen zienswijze en is aangegeven in hoeverre een en ander tot aanpassing heeft geleid.

5.3.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 21 maart 2024 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Valkenswaard.



6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Plansystematiek

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.



BIJLAGEN

- 1. Landschappelijk inpassingsplan;**
- 2. Rapportage landschappelijk inpassingsplan;**
- 3. Bestaande situatie;**
- 4. AERIUS-berekening bouwfase;**
- 5. AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 6. Bodemonderzoek;**
- 7. Quicksan Flora en fauna;**
- 8. Geluidsonderzoek wegverkeerslawaai;**
- 9. Nota zienswijzen;**
- 10. Ruimte-voor-ruimtebouwtitel.**