



# Motivering TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i

Kapelweg 6 Borkel en Schaft

## Projectgegevens

Rapportnummer : CRI240179.002/BGO  
Datum rapportage : 30 september 2025, aangepast 25 november 2025  
31 maart 2026

# Motivering TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i

## Kapelweg 6 Borkel en Schaft

NL.IMRO.0858.TAMkapelweg6-VA01

Onderdeel : Motivering behorende bij een TAM-omgevingsplan

Status : vaststelling

Contactpersoon  
Crijns Rentmeesters B.V. : Bianca Göertz  
Tweede contactpersoon : Simeon Jansen

Crijns Rentmeesters B.V.  
Koningsplein 20  
5721 GJ Asten  
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl  
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters  
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl).  
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	1
1.1	Aanleiding en doel .....	1
1.2	Plankarakter .....	2
2	Plangebied .....	3
2.1	Situering .....	3
2.1.1	Ligging van het plangebied .....	3
2.1.2	Begrenzing van het plangebied .....	3
2.2	Bestaande juridische regeling .....	4
3	Toetsing aan beleid .....	5
3.1	Rijksbeleid .....	5
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	5
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's) .....	5
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	6
3.2	Provinciaal beleid .....	7
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie .....	7
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant .....	8
3.3	Gemeentelijk beleid .....	13
3.3.1	Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 .....	13
4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu .....	15
4.1	Bodem .....	15
4.1.1	Toets .....	15
4.2	Water .....	16
4.2.2	Toets .....	17
4.3	Cultureel erfgoed .....	18
4.3.1	Toets .....	19
4.4	Natuur .....	22
4.4.2	Toets .....	24
4.5	Geluid .....	26
4.5.1	Toets .....	27

4.6	Geur .....	27
4.6.1	Toets .....	27
4.7	Gezondheid .....	28
4.7.1	Endotoxinen .....	28
4.7.2	Geitenhouderijen .....	29
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen .....	29
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen .....	29
4.7.5	Positieve gezondheid .....	30
4.7.6	Luchtkwaliteit .....	31
4.8	Bedrijvigheid .....	35
4.8.1	Toets .....	35
4.9	Omgevingsveiligheid .....	35
4.9.1	Toets .....	36
4.10	Duurzaamheid en klimaat .....	36
4.10.1	Toets .....	37
4.11	Toetsing m.e.r.-beoordeling .....	38
4.11.1	Toets .....	38
5	Planbeschrijving .....	39
5.1	Huidige situatie plangebied .....	39
5.1.1	Historische situatie .....	39
5.1.2	Ruimtelijke structuur .....	40
5.1.3	Huidige situatie plangebied .....	40
5.2	Toekomstige situatie .....	43
5.2.1	Landschappelijke inpassing .....	45
5.2.2	Verkeer en parkeren .....	49
6	Juridisch kader TAM-omgevingsplan .....	52
7	Haalbaarheid .....	54
7.1	Financiële haalbaarheid .....	54
7.1.1	Kostenverhaal .....	54
7.1.2	Nadeelcompensatie .....	54
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid .....	55
7.3	Overleg en inspraak .....	55

#### Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Stikstofonderzoek
4. Soortenonderzoek flora en fauna
5. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Deze motivering is opgesteld voor wijziging van het bouwvlak voor het op deze locatie gevestigde teeltbedrijf voor realisatie van een loods van 540 m<sup>2</sup> en twee watersilo's buiten het huidige aanwezige bouwvlak op de locatie Kapelweg 6 Borkel en Schaft, hierna ook 'het plangebied' genoemd. De omvang van het bouwvlak wordt hiervoor niet vergroot. De reeds aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en groene inpassing van het bedrijf zijn reeds vergund. Voor het bedrijf is reeds eerder een vormverandering bouwvlak opgenomen in opgestelde bestemmingsplannen, maar deze bestemmingsplannen zijn niet onherroepelijk geworden, waarmee het beoogd bouwplan niet past binnen het geldende planregime.

Dit verzoek is opgesteld voor Dekkers Tuinbouw. Dekkers Tuinbouw is één van de twee laatst overgebleven tuinbouwbedrijven in Valkenswaard, tezamen met Gijsbers Tuinbouw. Het bedrijf teelt aardbeien, kersen, rode bessen en asperges. Om de continuïteit van het teeltbedrijf te kunnen waarborgen heeft het bedrijf zich steeds verder ontwikkeld. Dit betreft bijvoorbeeld de teelt met teeltbescherming door middel van overkappingen en het zo min mogelijk toepassen van chemische middelen, door biologische bestrijding van ziekten en plagen. Daarnaast wordt energie neutraal geteeld door het opwekken van eigen stroom. De volgende stap is nu ook de stap richting hydrologische neutraliteit, door opvang van regenwater om te hergebruiken tijdens de teelt van de gewassen. Door de continue ontwikkelingen heeft het tuinbouwbedrijf het machinepark steeds verder moeten uitbreiden.

De huidige bedrijfsruimte bij het teeltbedrijf is hierdoor te klein geworden. Machines en verpakkingsmateriaal moeten noodgedwongen buiten in weer en wind opgeslagen worden. De loods die wordt beoogd, wordt gesitueerd achter de bestaande loods. Hierdoor is de loods geheel buiten het zicht gelegen vanaf de toegangswegen rondom het bedrijf. Vanaf de oostzijde van het plangebied (Kapelweg), staat de huidige bebouwing vóór de nieuwe loods. Vanaf de westzijde van het plangebied (Luikerweg) is deze loods niet zichtbaar door de geplaatste windhaag. Beoogd wordt de bestaande landschappelijke inrichting zoveel mogelijk te behouden en de bestaande beukenboom binnen het bouwvlak te behouden. Om voldoende ruimte te hebben voor de loods is de ligging (zoals geschetst in deze aanvraag) noodzakelijk. Het is anders niet mogelijk om de vrachtwagens met verpakking materiaal te kunnen lossen en de producten te kunnen verladen. Tevens heeft het teeltbedrijf de ruimte nodig om zo de teeltbakken (circa 11.000 stuks) te kunnen vullen met de potmachine. De te realiseren watersilo's dienen voor de opvang van het water, zodat dit water gebruikt kan worden tijdens de teelt. Hierdoor kan het bedrijf de grondwateropname verder reduceren. Dit is een stap verder richting hydrologische neutraliteit, wat in lijn is met het provinciale beleid. De silo's zijn verplaatsbaar en worden niet gebouwd op een fundering. Een korte afstand van de silo's tot de loods is noodzakelijk. Zo kunnen we door de waterkolomdruk het water bij de fertigatie unit krijgen om het te kunnen vermengen. Op deze manier worden pompen uitgespaard wat in lijn ligt met het bedrijfsdoel om energie neutraal te kunnen produceren.

Fertigatie wordt veel gebruikt in landbouwactiviteiten, vooral in systemen als druppelirrigatie, omdat het helpt om voedingsstoffen op een efficiëntere en nauwkeurigere manier rechtstreeks aan de planten te leveren. In de aardbeistellingteelt worden de voedingsstoffen via druppelaars aan de planten gegeven. De fertigatie unit regelt met een computer de juiste dosering.

Als de silo's binnen het bestaande bouwvlak zouden worden gerealiseerd, moet hiervoor een deel van de productiestellingen worden afgebroken. Dit is zeker niet gewenst, omdat de bestaande omvang van de stellingenteelt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De afname van het areaal aan stellingen heeft grote invloed op het bedrijfsresultaat. Een silo wordt normaliter naast een dak (opvangpunt) geplaatst om het water op te vangen. Om de landschapsinrichting niet te verstoren wordt een haag om de silo geplaatst.

Het bedrijf heeft in 2008 bij de herziening van het plan Buitengebied en in 2021 bij de herziening van het bestemmingsplan voor het Buitengebied een wijziging voor het bouwvlak aangevraagd en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen aangeleverd om deze uitbreiding in de uitbreidingsrichting te realiseren. Deze uitbreiding is destijds niet meegenomen.

Het bedrijf beoogt al 17 jaar het bouwvlak te wijzigen om de schuur en de silo's binnen het bouwvlak te realiseren en het bouwvlak daarvoor van vorm te veranderen. Wegens het niet doorgaan van bestemmingsplanprocedures hiervoor is er nu voor gekozen de aanvraag in te dienen voor een TAM-omgevingsplan voor het bouwen op de beoogde plek binnen de bedrijfslocatie buiten het bouwvlak.

## 1.2 Plankarakter

Doordat er sprake is van een bouwvlakverandering is sprake van een ontwikkelgericht plan. De bestaande juridisch-planologische rechten komen te vervallen. Het TAM-omgevingsplan bestaat uit een motivering, regels en verbeelding. De regels en verbeelding vormen samen het nieuwe juridisch-planologisch kader

Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

## 2 Plangebied

### 2.1 Situering

#### 2.1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelweg 6, ten westen van Borkel en Schaft, tussen de Kapelweg en de provinciale weg N69. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op een luchtfoto weer, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van het plangebied en de directe omgeving

#### 2.1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als: gemeente Borkel en Schaft, sectie F, nummer 460. Het plangebied heeft een omvang van 30.220 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.

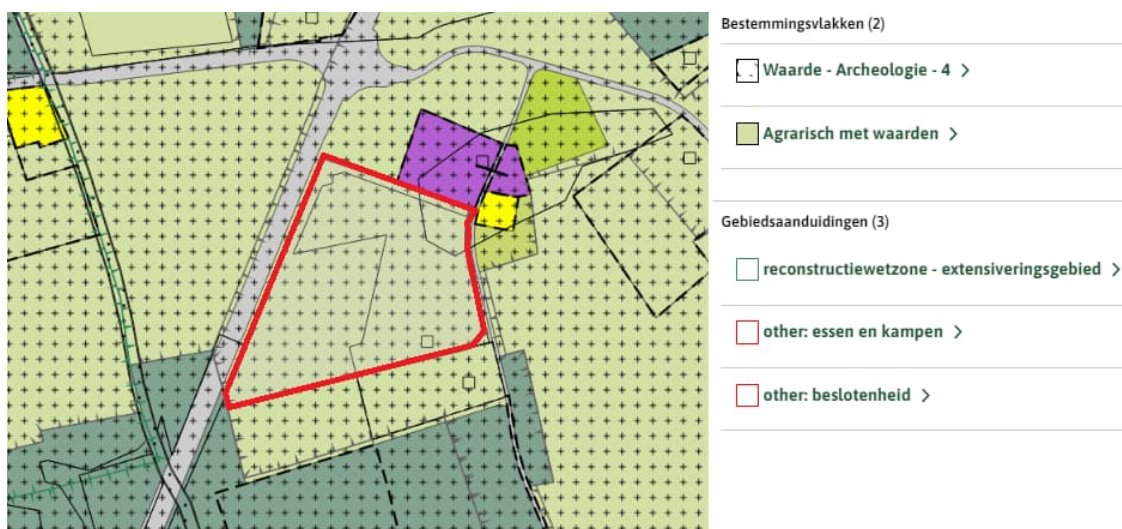


Figuur 2: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid

## 2.2 Bestaande juridische regeling

Voor het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard per 1 januari 2024 geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder in het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd, waarmee dit eerder vastgestelde bestemmingsplan geldt als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor het plangebied is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld en is voor het plangebied onherroepelijk. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde – Archeologie – 4' met de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'overige zone - essen en kampen' en 'overige zone - beslotenheid'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding met de planologische situatie weer, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied zijn teeltondersteunende voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn middels een omgevingsvergunning vergund en gerealiseerd.

De toevoeging van een loods met een sleufsilos en de twee watersilos binnen het plangebied op de beoogde locatie binnen het perceel past niet conform het omgevingsplan, aangezien de bebouwing daarmee buiten het bouwvlak gesitueerd wordt. Om realisatie van de loods met bijbehorende voorzieningen te realiseren wordt het bouwvlak gewijzigd, zonder dat het bouwvlak daarvoor vergroot wordt.

## 3 Toetsing aan beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

##### 3.1.1.1 Toets

Dit plan ziet op een bouwvlakverandering voor realisatie van een loods met een omvang van 540 m<sup>2</sup> en bijbehorende voorzieningen, direct aansluitend aan de loods gelegen. Dit plan draagt bij aan het toekomstbestendig ontwikkelen van het landelijk gebied, aangezien de beoogde loods op een duurzame manier binnen de omgeving wordt ingepast en leidt tot een toekomstbestendig gebruik van een aanwezig agrarisch bedrijf. De ligging van de loods past ruimtelijk beter op de beoogde situatie dan binnen het thans aangeduide bouwvlak. Ook worden de kernmerken en identiteit van het buitengebied gereflecteerd binnen onderhavige ontwikkeling. Dit wordt gedaan met de reeds aanwezige groenstrook en de uitstraling van de nieuwe loods die volledig zal passen binnen de bouwstijl van de panden in de omgeving.

#### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

### 3.1.2.1 *Omgevingsbesluit*

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

### 3.1.2.2 *Besluit activiteiten leefomgeving*

Het Bal bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen.

### 3.1.2.3 *Besluit bouwwerken leefomgeving*

Het Bbl bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

### 3.1.2.4 *Besluit kwaliteit leefomgeving*

Het Bkl bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagewegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

### 3.1.2.5 *Toets*

Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Bal, het Bbl en het Bkl. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

### 3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Bkl heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende

substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, bij winkels, bedrijfsgebouwen geldt dit voor uitbreidingen boven 400 m<sup>2</sup>, en bij kantoorruimten vanaf uitbreidingen met een omvang van 540 m<sup>2</sup>. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

### 3.1.3.1 Toets

Met deze aanvraag is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een vormverandering van het bouwvlak die hiervoor niet wordt vergroot. De ontwikkeling is niet nieuw. De loods wordt achter het reeds bestaande bedrijfsgebouw gesitueerd. Dit leidt tot een concentratie van bebouwing voor het bedrijf.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie)regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

### 3.2.1.1 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat een gemeente de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

#### 3.2.2.1 Toets

##### Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een hiervan wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

##### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling. Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Het bestaande bouwvlak biedt ruimte voor de beoogde extra bebouwing en voorzieningen. Het bouwvlak is echter niet optimaal gelegen ten opzichte van de bestaande bebouwing en de aanwezige teeltondersteunende voorzieningen. Het bouwvlak is in de huidige situatie ingericht voor teeltondersteunende voorzieningen bij het teeltbedrijf. Deze inrichting is vergund en ook noodzakelijk voor realisatie van de producten. Er vindt vormverandering van het bouwvlak plaats om de beoogde loods met bijbehorende voorzieningen op de beoogde locatie te realiseren. Bovendien is met de beoogde ligging van de loods sprake van concentratie van bebouwing.

*De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaarde creatie*

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

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

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

De ondergrond van de nieuwe loods en de bijbehorende voorzieningen behoort ook in de huidige situatie bij het agrarisch bedrijf en wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden. De ontsluiting van het bedrijf blijft ongewijzigd en verloopt via bestaande infrastructuur, zonder impact op verkeer of ecologische netwerken. De beoogde bebouwing is voor wat betreft aard en omvang reeds toegestaan, maar wordt door deze bouwvlakwijziging op een meer logische locatie bij het bedrijf gerealiseerd, waarmee sprake is van concentratie van bebouwing.

De loods wordt landschappelijk ingepast met een groenstrook. Er is bovendien sprake van concentratie van bebouwing.

#### Kwaliteitverbetering van het landschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen niet alleen landschappelijk moeten worden ingepast, maar in sommige gevallen ook moeten bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om de toepassing van deze regels te verduidelijken, zijn binnen het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) afspraken gemaakt. De 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' helpt gemeenten en initiatiefnemers bij de uitvoering hiervan.

De gemeente Valkenswaard heeft de 'Handreiking kwaliteitsverbetering landschap' vastgesteld als kader voor het opstellen en uitwerken van een erfinrichtingsplan en bij het invulling geven aan de provinciale regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

De handreiking is tevens kader waaraan de gemeente zulke plannen toetst. Ontwikkelingen worden ingedeeld in drie categorieën, afhankelijk van hun impact op het landschap en de mate van vereiste kwaliteitsverbetering.

De verplichting van landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de gemeentelijke handreiking voor kwaliteitverbetering van het landschap. De regel is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Maar omdat niet alle ontwikkelingen eenzelfde impact hebben op het landschap worden er verschillen gemaakt. Deze verschillen zijn uitgewerkt in drie categorieën:

#### 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 dient een erfinrichtingsplan te worden 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

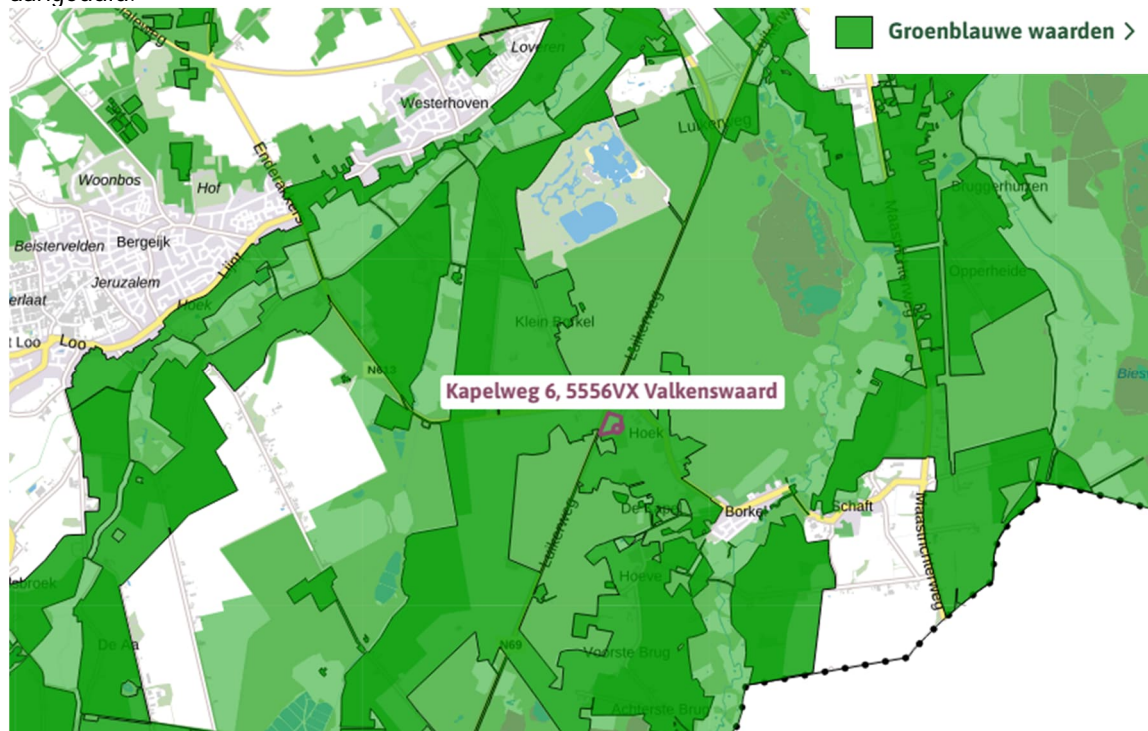
- Ruimtelijke ontwikkelingen met een grotere invloed op het landschap dan de ontwikkelingen uit de twee eerste categorieën.
- Wanneer er bestemmingswinst gecreëerd wordt dient een deel hiervan te worden geïnvesteerd in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit.
- Die kwaliteitverbetering staat 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 de bijlage in de notitie zijn de ontwikkelingen per categorie in een overzicht geplaatst. Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen blijken altijd één op één in een categorie te plaatsen. In dergelijke situaties wordt in overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie naar maatwerkoplossingen gezocht. Die zijn dan wel in lijn met de intenties uit deze notitie.

Met dit plan is sprake van een categorie-2 ontwikkeling. Er is sprake van vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een functievak (zonder afwijking van de vigerende bouwregels). De locatie voor de beoogde loods met bijbehorende voorzieningen is echter buiten het bouwvlak gelegen. De beoogde wijziging leidt tot betere concentratie van bebouwing ten westen van de bestaande bebouwing. De locatie is landschappelijk ingepast. Dit is toegelicht in paragraaf 5.2 van deze motivering.

### Groenblauwe waarden

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen Groenblauwe waarden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met groenblauwe waarden waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede omgevingsverordening met de ligging van het plangebied binnen 'Groenblauwe waarden'

Voor locaties binnen Groenblauwe waarden gelden de navolgende regels:

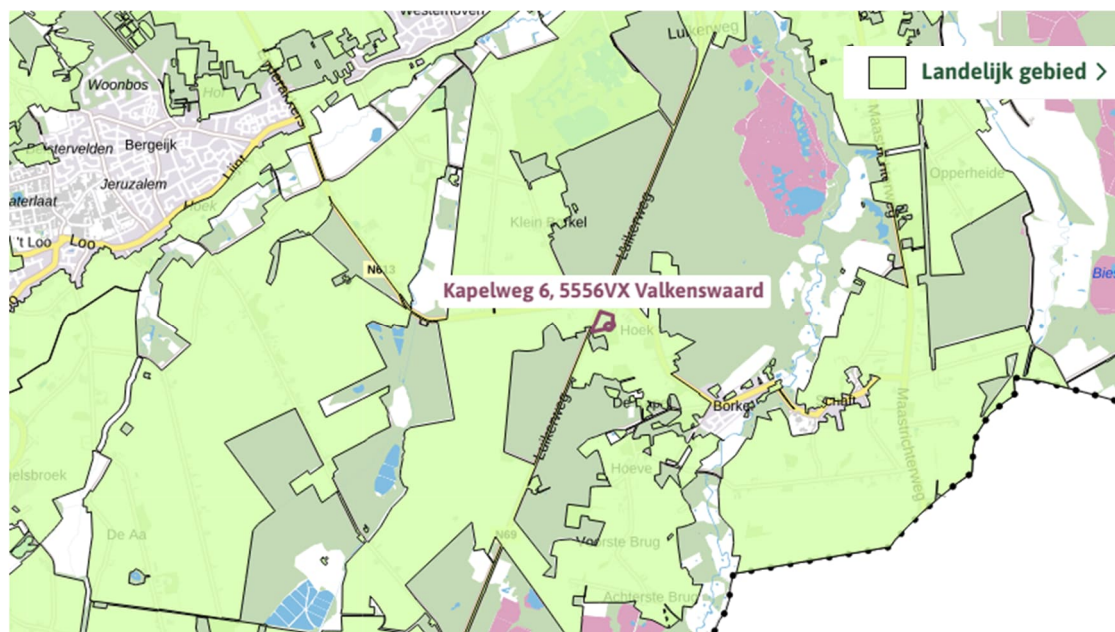
*Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:*

- a. *strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. *bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. *stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
- d. *bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.*

Met deze aanvraag wordt het bestaande bouwvlak van vorm veranderd, zodanig dat er sprake is van concentratie van ruimtegebruik. Landschappelijke inpassing wordt verankerd op de plankaart. Hiermee is de landschappelijke inpassing ook planologisch met een functie geborgd. Dit plan heeft geen negatieve invloed op watersysteem of ecologische-, landschappelijke en hydrologische waarden.

### Artikel 5.68 Teeltbedrijf

Binnen het plangebied is een grondgebonden teeltbedrijf binnen het landelijk gebied aanwezig. Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen binnen het plangebied in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangeduid als gelegen binnen het landelijk gebied.



Figuur 5: Uitsnede omgevingsverordening met de ligging van het plangebied binnen 'Landelijk gebied'

De omgevingsverordening van Noord-Brabant heeft geen specifieke regels opgenomen over de realisatie van bedrijfsgebouwen binnen de aanduiding 'Landelijk Gebied'. Er zijn wel regels opgenomen voor teeltbedrijven.

Teeltbedrijven maken in toenemende mate gebruik van ondersteunende kassen of teeltondersteunende maatregelen. Daarvan is ook sprake binnen het plangebied. Het plangebied is ingericht met stellingenteelt. Dit is ook vergund.

Navolgende regels geven de regels voor teeltbedrijven weer:

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied bepaalt voor een teeltbedrijf dat binnen een bouwperceel:
  - a. een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>;
  - b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot ten hoogste 3 hectare.
2. In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een omgevingsplan meer dan 3 hectare permanente teeltondersteunende voorzieningen toelaten als:
  - a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;
  - b. er geen aardkundige waarden aanwezig zijn als bedoeld in artikel 5.43;

- c. *de effecten van de ontwikkeling op het water- en bodemsysteem en omliggende waarden worden afgewogen;*
        - d. *maatregelen worden getroffen en geborgd waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een waterrobuuste inrichting van het gebied en een verstoring van de hydrologische situatie ter plaatse wordt gemitigeerd; en*
        - e. *juridisch en financieel is geborgd dat de voorzieningen na afloop van het gebruik worden verwijderd.*
3. *In afwijking van artikel 5.8, eerste lid, onder d, kan een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied voorzien in permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwperceel van het teeltbedrijf, als:*
  - a. *de voorzieningen geconcentreerd worden en aansluiten op een bouwperceel;*
  - b. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;*
  - c. *is voldaan aan artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
  - d. *is voldaan aan de voorwaarden uit het eerste of tweede lid.*

Binnen een bouwperceel zijn maximaal 3 hectaren aan stellingen toegestaan. Het plangebied heeft een omvang van circa 3 hectare. Binnen deze omvang zijn de bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing landschappelijke inpassing en stellingen gelegen. De omvang aan stellingen bedraagt minder dan 3 hectare en uitbreiding is niet mogelijk. Deze aanvraag ziet niet toe op per saldo uitbreiding van activiteiten of van bouwmogelijkheden. Door de beoogde bouwvlak wijziging kan de locatie meer rationeel en logisch worden ingedeeld bij bouw van een loods met bijbehorende voorzieningen. Deze aanvraag heeft geen consequenties in relatie tot regels voor teeltbedrijven.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0

De Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 is op 15 oktober 2024 vastgesteld. De gemeente Valkenswaard wil met deze omgevingsvisie een duidelijke koers uitzetten voor de toekomstige ontwikkeling van Valkenswaard, Dommelen en Borkel en Schaft. De visie richt zich op het vinden van een balans tussen groei en behoud van de bijzondere kenmerken van de dorpen. Dit betekent dat de gemeente zorgvuldig wil bepalen waar en hoe groei mogelijk is, terwijl waardevolle landschappen, cultuurhistorische elementen en dorpsidentiteit worden beschermd.

Daarnaast streeft de gemeente ernaar om ontwikkelingen te laten samenwerken en elkaar te versterken, zodat er een samenhangende en duurzame ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. De visie bevat heldere doelen en kaders die richting geven aan beslissingen, vooral wanneer belangen met elkaar botsen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat initiatieven uit de samenleving aansluiten bij de lange termijn doelen van de gemeente, en wordt de gewenste ontwikkeling in de komende jaren actief gestuurd.

Met betrekking tot het buitengebied wordt gestreefd naar een goede balans tussen landbouw, natuurwaarden en gezondheid de belangrijkste doelen zijn. Ook wordt de ambitie voor duurzame landbouw duidelijk. Boeren moeten werken op een toekomstbestendige manier.

### 3.3.1.1 Toets

Deze aanvraag ziet toe op een vormverandering van het bouwvlak voor realisatie van een tuinbouwloods met bijbehorende voorzieningen aansluitend aan een reeds bestaande loods binnen een bestaand agrarisch bedrijf. Het bouwvlak voor het bedrijf biedt ruimte voor toevoeging van de beoogde bebouwing. De loods wordt op een meer optimale locatie voor het bedrijf gerealiseerd.

Met deze aanvraag is sprake van concentratie van bebouwing bij een toekomstbestendig agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf is goed ingepast in het landschap.

In de Omgevingsvisie is een visiekaart gemaakt voor de gemeente Valkenswaard waarop het plangebied is aangeduid als 'akkerland'. In navolgend figuur is deze visiekaart opgenomen. Binnen de omgevingsvisie zijn echter geen specifieke doelen geformuleerd voor deze aanduiding. Deze aanvraag leidt echter tot concentratie van bedrijfsbebouwing.



Figuur 6: Visiekaart gemeente Valkenswaard, waarop de ligging van het plangebied met een rode cirkel is aangeduid

## 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

### 4.1 Bodem

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij een ontwikkeling dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

#### 4.1.1 Toets

Met deze aanvraag is sprake van bouw van een tuinbouwloods met bijbehorende voorzieningen. Door Aelmans Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 22 oktober 2025 en rapportnummer AMA250224.004/WGE behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

*Op basis van bovenstaande onderzoek kunnen de volgende punten worden benoemd:*

- Tijdens de werkzaamheden zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen op het maaiveld en in de uitgekomen grond.
- Uit de analyseresultaten is gebleken dat in de bovengrond een lichte verontreiniging met cadmium bevat, in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- De boven- en ondergrond voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/natuur.
- In het grondwater zijn de voorkeurswaarden voor cadmium en zink overschreden, echter worden de signaleringsparameters voor deze componenten niet overschreden. Derhalve kan het grondwater als licht verontreinigd worden beschouwd.
- De aangetoonde gehalten hangen vermoedelijk samen met plaatselijk verhoogde achtergrondwaarden.

*Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is er geen directe noodzaak om een nader onderzoek uit te voeren. Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen zijn er geen belemmeringen voor de boogde werkzaamheden verwacht.*

Dit plan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

## 4.2 Water

In artikel 5.37 van het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

### 4.2.1.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

### 4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil Waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

### 4.2.1.3 Waterbeleid Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard erkent de impact van klimaatverandering en de noodzaak om hierop in te spelen. Extreme droogte, hevige neerslag en hogere temperaturen zorgen steeds vaker voor overlast, zoals ondergelopen woningen en hitteproblemen. Om Valkenswaard leefbaar te houden voor toekomstige generaties, wil de gemeente maatregelen nemen die bijdragen aan een duurzame en klimaatbestendige omgeving.

Een belangrijk speerpunt in de Omgevingsvisie 1.0 is het vasthouden en infiltreren van water op eigen terrein. Dit betekent dat regenwater zoveel mogelijk binnen het eigen terrein wordt opgenomen, zodat het niet direct in het riool verdwijnt. Hierdoor wordt wateroverlast beperkt en blijft grondwater beter op peil, wat essentieel is in tijden van droogte.

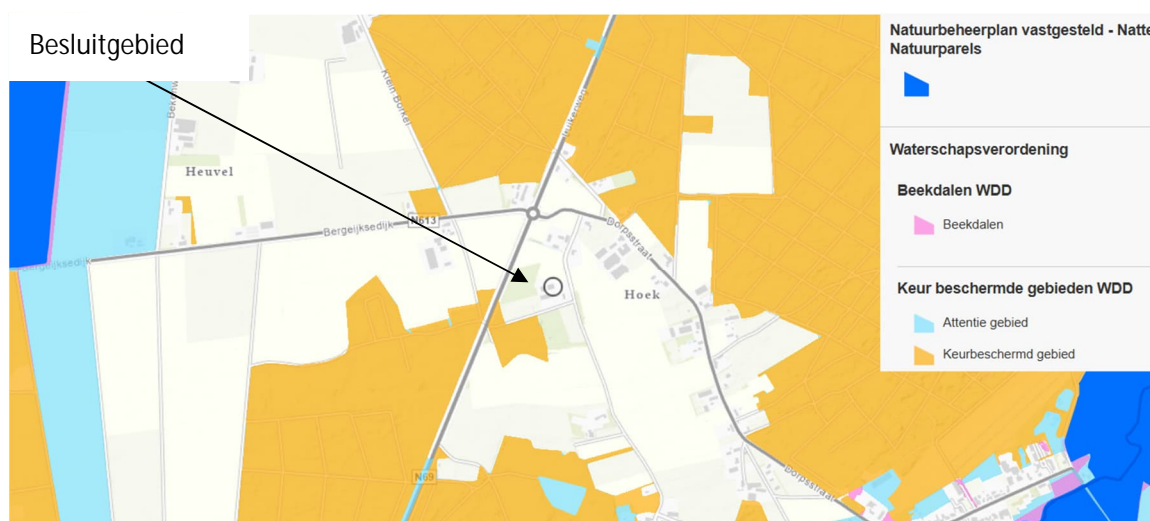
Daarnaast ondersteunt de gemeente een toekomstbestendige landbouw, waarbij de nadruk ligt op het verbeteren van de bodemkwaliteit en waterhuishouding. Dit draagt bij aan een veerkrachtiger landschap dat beter bestand is tegen extreme weersomstandigheden.

Om deze doelen te realiseren, zet de gemeente in op maatregelen zoals waterbuffers, waterdoorlatende verharding en meer verkoelend groen in zowel de bebouwde omgeving als in de groene delen van Valkenswaard. Door deze aanpassingen wil de gemeente niet alleen de gevolgen van klimaatverandering opvangen, maar ook bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving voor haar inwoners.

## 4.2.2 Toets

### 4.2.2.1 Beschermingsregime

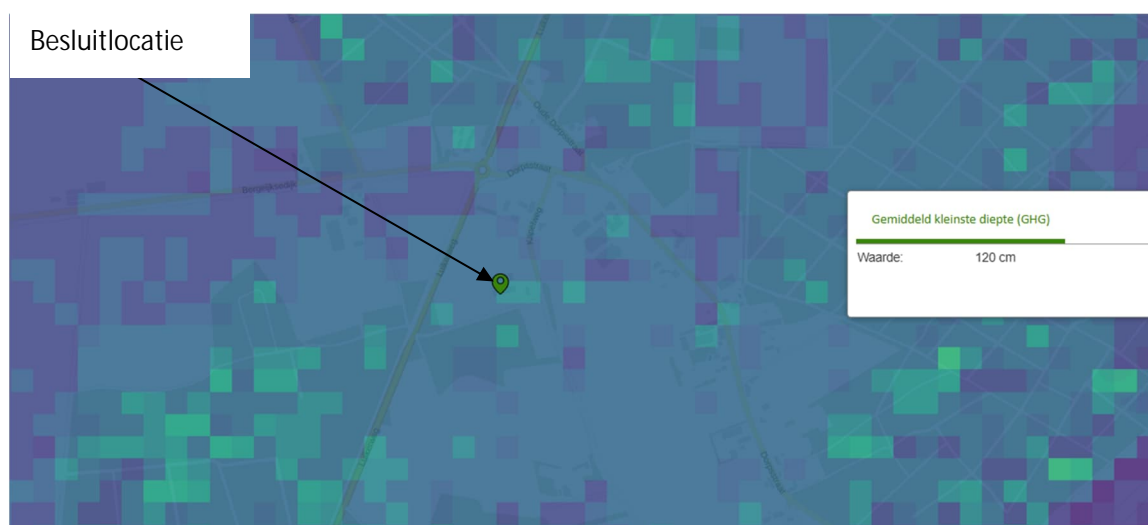
Het plangebied is niet gelegen binnen attentie- en beschermingsgebieden voor de waterhuishouding. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kaart, waarop het plangebied met een rode belijning is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede kaart attentie- en beschermingsgebieden waterschap De Dommel, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

### 4.2.2.2 Bodem en grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand rondom het plangebied bedraagt circa 110 – 120 cm. Dit is in navolgende figuur weergegeven. Het plangebied is hier op aangeduid met een rode cirkel. Het bodemprofiel van onderhavig perceel is aangeduid als 'Hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand'. Deze bodemsoort heeft goede waterdoorlatendheid, dus is een bergingseis van 60 mm/m<sup>2</sup> verharding voldoende voor toevoeging van het verhard oppervlak.



Figuur 8: Gemiddelde hoogste grondwaterstand, de ligging van het plangebied is met een groene marker aangeduid

#### 4.2.2.3 Huidig en toekomstig verhard oppervlak

De huidige verharding op het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.600 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie wordt door de bouwvlakverandering een omvang van circa 540 m<sup>2</sup> met bijbehorende erfverharding (circa 500 m<sup>2</sup>) toegevoegd, wat resulteert in een totaal verhard oppervlak van circa 2.640 m<sup>2</sup>. Per saldo wordt echter niet meer bebouwing of verharding mogelijk dan in de huidige situatie het geval is.

#### 4.2.2.4 Hemelwaterinfiltratievoorziening

De omvang van de wadi is dusdanig dat deze ruimschoots twee keer voorziet in de benodigde waterberging, waardoor er ruimte is voor meerdere buien. De grootte van de benodigde berging is te berekenen door het verhard oppervlak wat bij de nieuwe ontwikkeling toegevoegd te vermenigvuldigen met de bergingseis per m<sup>2</sup> verharding. Voor de beoogde nieuwbouw met bijbehorende erfverharding komt dit uit op een benodigde waterberging van 62,4 m<sup>3</sup> (1.040 x 0,06 m = 62,4 m<sup>3</sup>). Deze waterberging wordt gerealiseerd door middel van de aanleg van een wadi binnen het perceel. Er is sprake van een lage GHG. De Wadi kan boven de GHG, rekening houden met waking, worden gerealiseerd. De wadi heeft een omvang van 180 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,8 m. Er is hiermee berging voor 144 m<sup>3</sup>. In paragraaf 5.2. is de ligging van deze wadi aangeduid. De wadi wordt met de hand gemaaid. Het regenwater wordt niet opgevangen in de waterbassins binnen het plangebied

De wadi is zodanig gedimensioneerd dat zijde van de wadi op perceelsgrens hoger is dan de zijde aan de andere zijde. Bij overvloeiing van de wadi vindt geen overlast richting percelen van derden plaats.

### 4.3 Cultureel erfgoed

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'.

Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

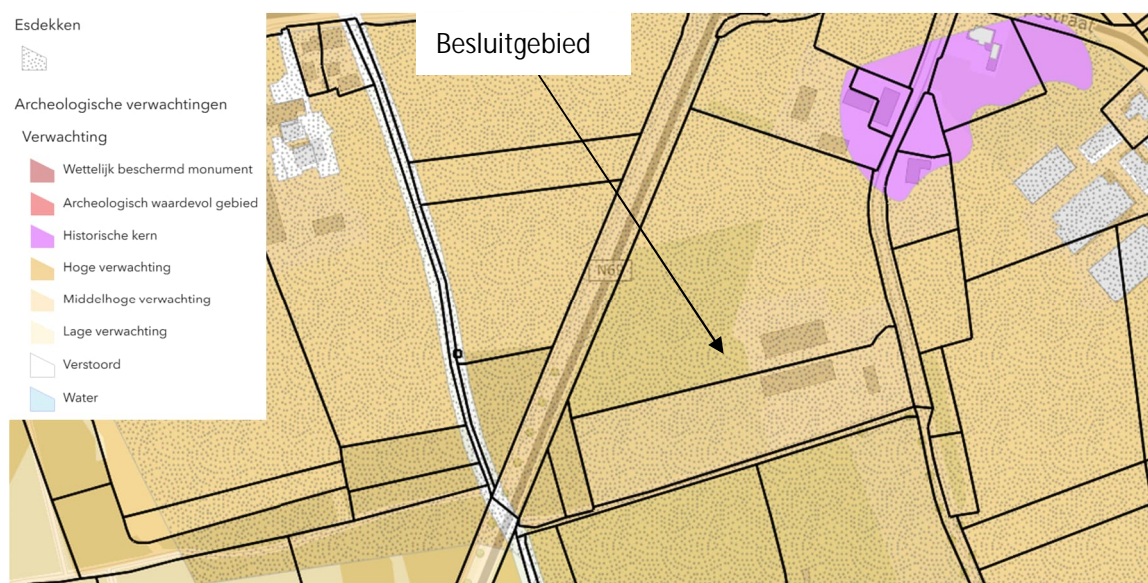
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

#### 4.3.1 Toets

##### 4.3.1.1 Archeologie

Op de erfgoedkaart van de gemeente Valkenswaard is het plangebied aangeduid als gelegen op een perceel met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De drempelwaarde voor versterking is een omvang van 500 m<sup>2</sup> met een diepte van 0,3 meter binnen esdekken. In het omgevingsplan is dit voor agrarische bedrijfsbestemmingen verruimd tot een omvang van 0,5 meter. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waar op de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 9: Uitsnede van de archeologische verwachtingswaardenkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied wordt één loods gerealiseerd direct aansluitend aan bestaande bebouwing. De loods heeft een beoogde oppervlakte van 540 m<sup>2</sup> en overschrijdt hiermee de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek voor oppervlakte.

Door ArcheoPro is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer 25131 en datum november 2025 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

*Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging buiten een klassieke gradiëntzone, een lage verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Omdat het plangebied deel uitmaakt van een relatief hooggelegen deel van het dekzandgebied, is de verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege-middeleeuwen, hoog. De verwachting voor huisplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is door de ligging op grote afstand van historisch bebouwing, laag. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen gezet in een dichtheid van bijna honderd boringen per hectare. Aan de hand van de resultaten hiervan kunnen de onderzoeksvragen als volgt worden beantwoord:*

- *-Hoe is de bodem opgebouwd binnen het plangebied? Overal binnen het plangebied is de bodem sterk verstoord en bestaat deze uit een rommelige toplaag van overwegend humusrijk zand met daaronder een dikke menglaag van geel zand met daarin brokken humusrijk zand. Het ontstaan van deze laag is vrijwel zeker het gevolg van het diepploegen dat hier in de zeventiger jaren van de vorige eeuw heeft plaatsgevonden.*
- *-In welke mate is de bodem verstoord? De bodemverstrooing binnen het plangebied reikt tot ongeveer negentig centimeter beneden het maaiveld en in de uiterste zuidoosthoek zelfs 1,3 meter beneden het maaiveld. De is tot minimaal dertig centimeter in de C-horizont verstoord.*
- *-Kunnen binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn? Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval? De diepe bodemverstoring binnen het plangebied ten gevolge van het diepploegen dat hier heeft plaatsgevonden, maakt het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten, bewaard gebleven kunnen zijn.*

*Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.*

In navolging het uit gevoerde archeologisch onderzoek heeft de gemeente het selectieadvies genomen. Dit selectieadvies is hierna samengevat opgenomen:

*Het archeologische vooronderzoek heeft in voldoende mate duidelijk gemaakt dat het plangebied door sterke bodemverstoring geen of een te verwaarloosbare archeologische waarde heeft. Het advies is derhalve af te zien van een archeologisch vervolgonderzoek door een erkend opgravingsbedrijf op basis van een door de gemeente geaccordeerd Programma van Eisen. Wel is er een kans op het aantreffen van losse archeologische vondsten en grondsporen uit met name de late prehistorie. Derhalve wordt door de gemeente in de omgevingsvergunning voor het bouwen in navolging van deze aanvraag de volgende voorwaarde opgenomen:*

- *De start van het ontgraven van de bouwput dient minstens een week van tevoren gemeld te worden. Er wordt ervoor zorggedragen dat het graafwerk wordt waargenomen door vrijwilligers die aangesloten zijn bij de Heemkundekring van Valkenswaard. Deze vrijwilligers*

*zullen bij het uitgraven van de bouwput waarnemingen verrichten om te controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Het verzoek is dit vooraf af te stemmen. Dit veroorzaakt geen vertraging voor uw civiele werkzaamheden.*

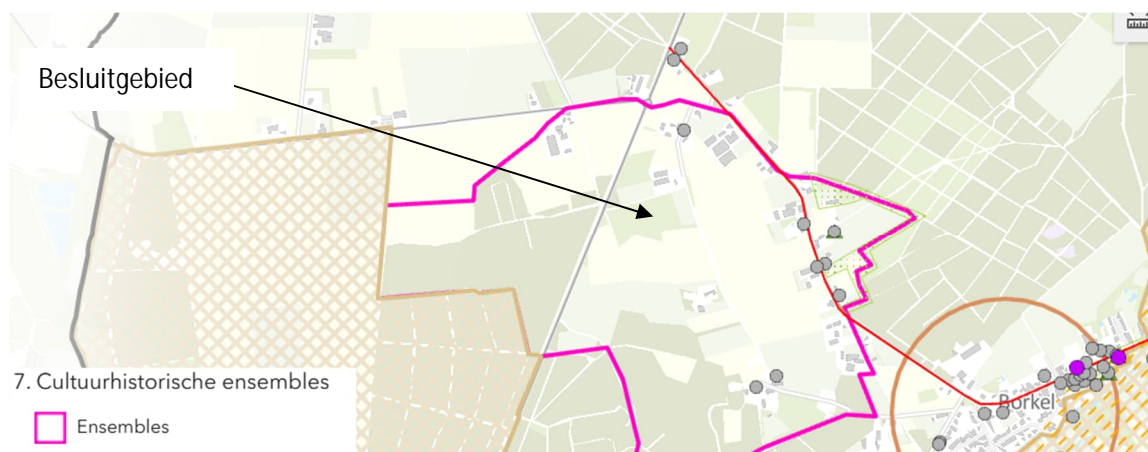
*Tijdens deze archeologische inspectie kunnen de volgende werkzaamheden worden verricht:*

- *Het inspecteren van de graafvlakken, waarbij gelet wordt op aardewerkscherven, voorwerpen van steen, metaal, organische resten en grondsporen.*
- *Het inspecteren van het graafvlak met behulp van een metaaldetector.*
- *Verzamelen van vondstmateriaal, zo mogelijk per spooreenheid.*

*Eventuele vondsten zullen als archismelding worden geregistreerd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Erfgoedwet 2016, artikel 5.4 en 5.5).*

#### 4.3.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen ten westen van Borkel en Schaft. Deze gronden zijn aangeduid als een cultuurhistorisch ensemble. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop het plangebied en de ligging van dit ensemble is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid binnen het cultuurhistorisch waardevolle ensemble 'Borkel'

De gronden zijn aangeduid als cultuurhistorisch ensemble 'Borkel' om de volgende redenen:

*Borkel behoorde oorspronkelijk tot het hertogsdorp Bergeijk gelegen in het Kwartier van Kempenland in de Meierij van 's-Hertogenbosch. Het hoorde aanvankelijk onder de schepenbank van Eersel, vanaf 1469 onder die van Bergeijk, waarin het met Schaft samen één schepene leverde. Langs de (Dorps)Straat van Borkel stonden in 1830 tien boerderijen aan de kant van de Borkelse Akkers (Hoge Akkers en Strater Akkers, gescheiden door de Kerkweg), en nog wat huisjes aan de overzijde, in de Nieuwe Erven. Dit is dus een typische akkerrandnederzetting. De Hoef bestond in 1830 uit twaalf boerderijen langs een straat in een halve cirkel om de centrale open akker liep. Alle boerderijen stonden aan de akkerkant van de weg. Open en besloten akkercomplexen rond Borkel. Houtwallen op de grens van oud cultuurland en een beboste jonge heideontginning. De beplanting bestaat onder andere uit zomereik, ruwe berk, robinia, hulst en brem. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1900.*

De volgende losse elementen maken onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble.

Uniek nr	Naam	Subthema
8.31.2.047	Valkenswaard	Boerderij Buitenheide 4 Borkel en Schaft
8.26.1.002	Borkel, St. Antonius	kerk
8.27.16.001	Openluchtatelier De Stenen poort	
8.31.2.048	Valkenswaard	Boerderij Dorpsstraat 13 Borkel en Schaft
8.27.1.280	Quercus robur	Bijzondere boom
8.31.2.020	Borkel en Schaft	Boerderij Dorpsstraat 22
8.12.4.001	Antwerpen-Eersel-Roermond	Middeleeuwse hoofdweg
8.12.2.001	Mennen, 2003, Romeins	romeinse wegen
8.12.4.001	Antwerpen-Eersel-Roermond	Middeleeuwse hoofdweg
8.17.4.002	De Hoef	Klein gehucht
8.17.5.003	De Hoek	Huizengroep
8.17.5.004	Borkel	Huizengroep
24.2.020	Bergeyk en Westerhoven	gemeente

Tabel 1: Losse onderdelen van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble

Met deze aanvraag is sprake van een bouwvlakverandering waardoor voor het bedrijf benodigde bebouwing direct aansluitend aan de reeds gerealiseerde bebouwing kan worden gerealiseerd. Hiermee vindt concentratie van bebouwing plaats. Dit plan leidt juist niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Op deze locatie is reeds stellingenteelt aanwezig.

Er is met deze aanvraag geen sprake van sloop van bebouwing of het rooien van groenelementen. Binnen het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van aantasting hiervan.

## 4.4 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 4.4.1.1 Gebiedsbescherming

#### Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de

specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

#### Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

#### Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

#### *4.4.1.2 Soortenbescherming*

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan

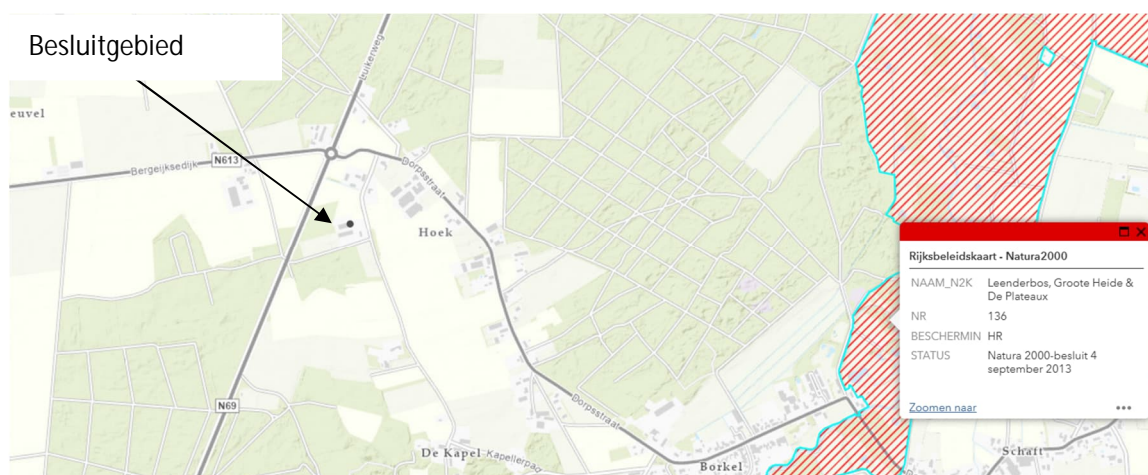
weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

#### 4.4.2 Toets

##### 4.4.2.1 Gebiedsbescherming

###### Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux) ligt op een afstand van circa 1,6 kilometer ten westen van het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied.



Figuur 11: Uitsnede kaart met ligging Natura 2000 gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux ten opzichte van het plangebied

Gezien de afstand van het plangebied tot Natura 2000 gebieden, het effectbereik en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit.

###### Natuurnetwerk Nederland

Een deel van de westgrens van het onderhavige perceel ligt direct aan het natuurnetwerk Nederland. De daadwerkelijke ontwikkeling ligt circa 50 meter van het NNN af. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van NatuurNetwerk gebieden.



Figuur 12: Uitsnede kaart met ligging gebieden Natuur Netwerk ten opzichte van het plangebied

Ondanks deze geringe afstand zijn er geen negatieve effecten op het NNB door de realisatie van onderhavige ontwikkeling. De bedrijfsactiviteiten vinden in pandig plaats en er is geen sprake van een ruimtelijke uitstraling van het plan (trilling, licht en dergelijke) die verder reikt dan deze loods. De aanlegfase zal voor enige verstoring zoals trillingen, zicht- en geluidverstoring zorgen. Echter is deze verstoring van tijdelijke aard, zullen de werkzaamheden overdag plaatsvinden en is er door de Luikerweg (N69) ten oosten en het huidige gebruik van de locatie al reeds sprake van optische verstoring, geluidsverstoring en trillingen, waardoor de aanlegfase hier nauwelijks aan toe zal voegen. De gebruiksfase van de nieuwe loods zal tevens voor verstoring als optische verstoring en geluidsverstoring zorgen, echter is ook hier in de huidige situatie al sprake van deze verstoringsfactoren. Derhalve zal de nieuwe bebouwing in de gebruiksfase niet leiden tot een significante verschil in verstoringsfactoren.

### Stikstof

Voor deze aanvraag is door NOX een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 25 februari 2026 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

*“Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar in de bouw- en gebruiksfase. Dit resultaat wordt eveneens berekend op hexagonen met hersteldoelen. In bijlage 1 is de Aerius-berekening van de bouw- en gebruiksfase bijgevoegd.*

*Buitenlandse Natura 2000-gebieden liggen binnen 25 kilometer afstand van het projectgebied. Om die reden zijn in Aerius eigen rekenpunten gelegd om te bepalen of er significante effecten op treden op buitenlandse Natura 2000-gebieden als gevolg van het project. In afbeelding 4 zijn de resultaten op deze eigen rekenpunten weergegeven. Hieruit blijkt dat op buitenlandse Natura 2000-gebieden eveneens een toename van 0,00 mol N/ha/jaar wordt berekend. Om die reden zijn significante effecten op buitenlandse Natura 2000-gebieden uit te sluiten.”*

Dit plan is uitvoerbaar in relatie tot de uitstoot van stikstof.

### Houtopstanden

Binnen onderhavig plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Er vindt geen aantasting plaats.

#### 4.4.2.2 Soortenbescherming

De realisatie van de loods met bijbehorende voorzieningen wordt direct aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd. Ten behoeve van deze aanvraag is door Aelmans Milieu een quick scan flora uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 18 februari 2026 en rapportnummer AMA250224.001.003.R1 behoort als bijlage bij deze motivering. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. .

*“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de beoogde uitbreiding aan de Kapelweg 6 te Borkel en Schaft kan worden uitgesloten dat de voorgenomen bouwwerkzaamheden een negatieve invloed hebben op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet.*

*Ondanks dat geschikt voortplantingswater en habitat in de huidige situatie ontbreekt op de locatie wordt voor de rugstreeppad wel geadviseerd om tijdelijke plassen en poelen te voorkomen tijdens de geplande werkzaamheden. Dit om te voorkomen dat deze soort in deze tijdelijke plassen eieren kan afzetten.*

*Voor de geplande ingreep worden de geteelde aalbessen (deels) gerooid, echter bieden deze geen geschikte nestgelegenheden. Wel kan de aangrenzende solitaire beukenboom als nestgelegenheid dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 11.37 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden dicht langs deze beukenboom dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is zal er een broedvogelcheck uitgevoerd moeten worden.*

*Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvluchten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.*

*Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan de nieuwe loods meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen, gierzwaluwen en uilen, maar ook aan het aanplanten van inheemse bomen en struiken.”*

Dit project leidt niet tot aantasting van soorten.

## 4.5 Geluid

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente (‘de bruidsschat’). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog

geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

#### 4.5.1 Toets

Binnen het plangebied wordt een tuinbouwloods met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Een loods is geen geluidgevoelig gebouw, dus hoeft er geen rekening gehouden te worden met geluidsoverlast van omliggende inrichtingen.

#### 4.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

#### 4.6.1 Toets

##### 4.6.1.1 *Veehouderijen in de omgeving*

Een loods is geen geurgevoelig gebouw, dus hoeft hier geen rekening gehouden te worden met veehouderijen die eventueel in de omgeving aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied zijn overigens geen veehouderijen met een emissiefactor gelegen. Veehouderijen zonder emissiefactor zijn op een afstand van meer dan 50 meter tot het plangebied gelegen. Deze aanvraag leidt niet een belemmering voor veehouderijen.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op de realisatie van een gevoelige functie,

dus hoeft het woon- en leefklimaat in principe niet beoordeeld te worden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum 10 oktober 2024) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van het plangebied is aangeduid. Uit deze kaart blijkt dat er sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.



Figuur 13: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting ten opzichte van het plangebied

## 4.7 Gezondheid

### 4.7.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM<sub>10</sub>) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

#### 4.7.1.1 Toets

Met deze aanvraag is geen sprake van de realisatie van een gevoelig object, waarmee het aspect endotoxine niet relevant is. Overigens zijn binnen een afstand van 550 meter van het plangebied geen intensieve veehouderijen aanwezig en ligt het jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>)

onder de  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , dus kan er vanuit worden gegaan dat het aspect endotoxinen aanvaardbaar is binnen het plangebied.

#### 4.7.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

##### 4.7.2.1 Toets

Er zijn geen geitenhouderijen binnen een straal 2 kilometer tot het plangebied aanwezig. Ook is een loods geen gevoelige functie, dus speelt het aspect geitenhouderijen geen rol bij deze aanvraag.

#### 4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

##### 4.7.3.1 Toets

Deze aanvraag ziet toe op realisatie van een tuinbouwloods met bijbehorende voorzieningen bij een vollegrondsteeltbedrijf. Toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is mogelijk binnen dit bedrijf en de aangelegen gronden. Echter vormt het aspect gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van de toevoeging van een gevoelige functie, maar van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de teelt binnen het plangebied. Er is geen sprake van uitbreiding van het bouwvlak, slechts van aan vormverandering.

#### 4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan  $0,4 \text{ microtesla}$ . Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en

knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

#### 4.7.4.1 Toets

Met deze aanvraag is geen sprake van de realisatie van een gevoelig object, waarmee het aspect hoogspanningsverbindingen niet relevant is. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsverbindingen aanwezig, dus dit aspect is ook om deze reden niet relevant.

#### 4.7.5 Trillingen

##### 4.7.5.1 Wettelijk kader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen (paragraaf 5.1.4.4., art. 5.83 Bkl). Dat geldt bij het toelaten van een activiteit op een locatie, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een toegestaan trillinggevoelig gebouw (art. 5.79 Bkl). Dat geldt ook bij het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een toegestane activiteit, anders dan het wonen (art. 5.79 Bkl). Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (art. 5.83 Bkl).

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Verkeer over een oneffen wegdek kan ook trilling veroorzaken. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter. De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheid, zoals bij een brug. Meestal speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing.

##### 4.7.5.2 Toets

Met dit plan worden geen trillinggevoelige gebouwen gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied, dan wel binnen het plangebied, worden geen activiteiten uitgevoerd die leiden tot overschrijding van normen voor trillingen.

#### 4.7.6 Positieve gezondheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

#### 4.7.6.1 Toets

Deze aanvraag zal geen positieve of negatieve effecten met zich meebrengen. Er is sprake van wijziging van het bouwvlak. Met deze aanvraag wordt een loods met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd die reeds binnen de bouwregels (op een ander gedeelte van het bouwperceel) is toegestaan.

#### 4.7.7 Luchtkwaliteit

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

#### Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

#### Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

#### Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de

jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

#### 4.7.7.1 Toets

##### Aandachtsgebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

##### Uitzonderde locaties (blootstelling)

Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van een loods. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 14: Uitsnede kaart met fijnstof PM10, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)



Figuur 15: Uitsnede kaart met fijnstof PM<sub>2,5</sub>, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

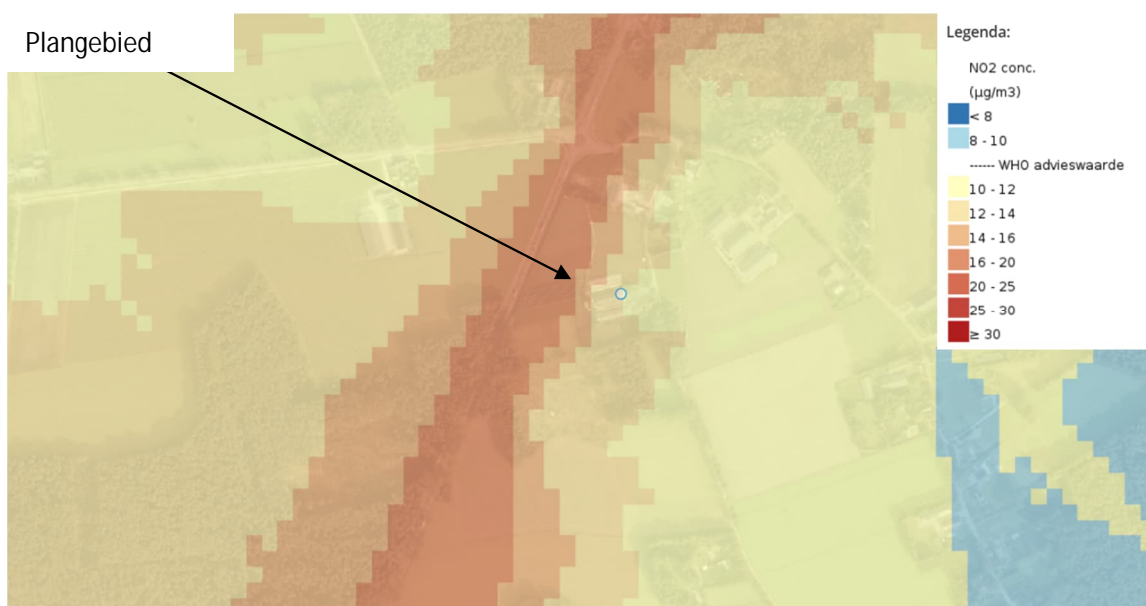
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van circa 16  $\mu$ g/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub> bedraagt circa 9  $\mu$ g/m<sup>3</sup>. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

### Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> is 40  $\mu$ g/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 16: Uitsnede kaart met Stikstof NO<sub>2</sub>, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> van circa 15 µg/m<sup>3</sup>. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

#### Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Artikel 5.54 (standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit) van het Bkl geeft het volgende aan: het toelaten van activiteiten leidt in ieder geval tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM<sub>10</sub> van 1,2 µg/m<sup>3</sup> of minder als bedoeld in artikel 5.53 voor zover het gaat om een verhoging als gevolg van het toelaten van:

- a. gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
  1. één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m<sup>2</sup> ;
  2. twee ontsluitingswegen: een gelijkmatige verkeersverdeling en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 200.000 m<sup>2</sup> ;
- b. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
  1. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
  2. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- c. zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
  1. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
  2. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- d. het telen van gewassen in kassen, bedoeld in artikel 3.205 van het Bal, voor zover het gaat om:
  1. niet-verwarmde kassen; of
  2. verwarmde kassen niet groter dan 2 hectare;
- e. het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt, bedoeld in artikel 3.208 van Bal;
- f. het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, bedoeld in artikel 3.211 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om
  1. witloftrek; of
  2. teelt van eetbare paddenstoelen; of
- g. het exploiteren van een spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 3.295b van het Bal, voor zover het gaat om het begin van de activiteit of een wijziging die leidt tot een toename van het aantal dieseltractie-uren van ten hoogste 7.500 per jaar.

Deze aanvraag ziet toe op vormverandering van het bouwvlak voor de realisatie van één loods met bijbehorende voorzieningen die reeds gebouwd zou mogen worden binnen het plangebied, maar die in op een andere locatie dan nu is toegestaan worden opgericht binnen het perceel. Vergeleken met 1.500 woningen is de stikstofdioxide en PM<sub>10</sub> uitstoot van één loods verwaarloosbaar. Derhalve worden met deze bouwvlak verandering niet meer bouwmogelijkheden toegestaan, doch op een andere locatie. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

## 4.8 Bedrijvigheid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonerings van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De hierin opgenomen (indicatieve) bedrijvenlijst uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de functie en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het omgevingsplan mogelijk is.

Om te onderzoeken is of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd en is uitgegaan van de huidige toegestane richtafstanden van deze bedrijven op basis van de nu toebedeelde milieucategorieën. Voor de beoordeling zijn twee typen omgevingen. Dit betreft een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of een 'gemengd gebied'.

### 4.8.1 Toets

Onderhavige besluitlocatie ligt binnen de gebiedstypering 'rustig buitengebied'. Binnen het plangebied wordt geen één gevoelig object opgericht. De locatie is aangewezen voor en in gebruik voor de vollegrondsteelt. Er wordt een loods gerealiseerd binnen een bouwvlak dat hiervoor van vorm wordt veranderd.

De ontwikkeling heeft geen invloed op de milieucategorie van de aanwezige bedrijvigheid of op het bepalen van de richtafstand. Deze wordt immers bepaald tot de grens van de agrarische bedrijfsfunctie en niet de grens van het bouwvlak. De grens van de agrarische bedrijfsfunctie wijzigt niet. Dit aspect zal dan ook geen belemmering zijn voor de ontwikkeling. Het aspect bedrijven en milieuzonering is niet relevant voor deze aanvraag.

## 4.9 Omgevingsveiligheid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

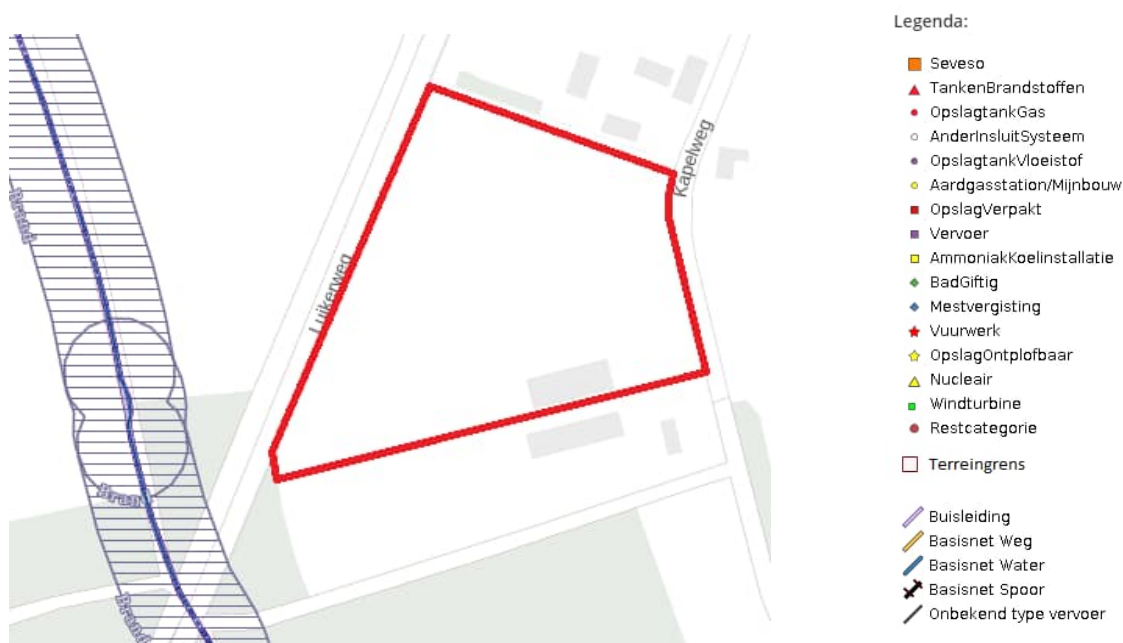
Ten behoeve van deze afwijking van het omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te

brenge in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

#### 4.9.1 Toets

##### Inrichtingen

Het plangebied is op de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur heeft een uitsnede van de 'Landelijke Signaleringskaart Externe Veiligheid' weer waarop de ligging van het plangebied is aangeduid ten opzichte van inrichtingen (geen) en het basisnet is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede Kaart omgevingsveiligheid waarop de ligging van het plangebied (in een rode belijning) is aangeduid

##### 4.9.1.1 Transport

Binnen het plangebied is geen sprake van de toevoeging van een gevoelige functie. Volledigheidshalve is het aspect externe veiligheid beoordeeld. In de omgeving is geen spoor aanwezig. Binnen de omgeving vindt eveneens geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig.

Op een afstand van circa 75 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het aandachtsgebied van deze buisleiding ligt echter buiten het plangebied, dus zorgt deze buisleiding niet voor belemmeringen. Daarbij neemt het aantal kwetsbare personen binnen het plangebied niet toe met deze aanvraag.

#### 4.10 Duurzaamheid en klimaat

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige

generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitieën te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

#### 4.10.1 Toets

Dit plan is opgesteld voor wijziging van een bouwvlak, zonder vergroting hiervan. Door deze wijziging kan een beoogde loods aansluitend aan bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Dit leidt tot duurzaam ruimtegebruik. Bij de bouw van de beoogde loods zal gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Ook zal de realisatie van een loods voor het ondersteunen van de aanwezige agrarische bedrijvigheid leiden tot duurzamere bedrijfsvoering voor het tuinbouwbedrijf, omdat de loods voorzien kan worden van duurzame technologieën, zoals zonnepanelen, wat de ecologische voetafdruk van het bedrijf verlaagt. Een centraal onderkomen voor machines en materialen maakt onderhoud ook eenvoudiger en verlengt het de levensduur van apparatuur, wat bijdraagt aan een duurzamere bedrijfsvoering.

In samenhang met realisatie van de beoogde loods wordt een wadi aangelegd. Een wadi draagt bij aan een klimaatbestendige en duurzame ontwikkeling. Een wadi zorgt voor de opvang, infiltratie en geleidelijke afvoer van hemelwater, waardoor wateroverlast wordt verminderd en het grondwater op natuurlijke wijze wordt aangevuld. Dit is essentieel in periodes van zowel hevige neerslag als droogte, wat de waterhuishouding in het gebied robuuster maakt. Daarnaast draagt de wadi bij aan de biodiversiteit en ecologische kwaliteit van de omgeving. Door de natuurlijke vegetatie in en rondom de wadi wordt een gezonde leefomgeving gecreëerd voor flora en fauna. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit en sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente. Bovendien vermindert de wadi de belasting op het rioolstelsel, wat helpt om wateroverlast in bredere zin te voorkomen en de infrastructuur efficiënter te benutten. Hierdoor past de aanleg van de wadi binnen een toekomstgerichte, klimaatadaptatieve benadering en draagt het bij aan een duurzamer gebruik van de fysieke leefomgeving.

## 4.11 Toetsing m.e.r.-beoordeling

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
  1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
  2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

### 4.11.1 Toets

Deze aanvraag is niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer-(beoordelings)plicht geldt. Er is sprake van vormverandering van een bouwvlak, zonder vergroting hiervan. Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

## 5 Planbeschrijving

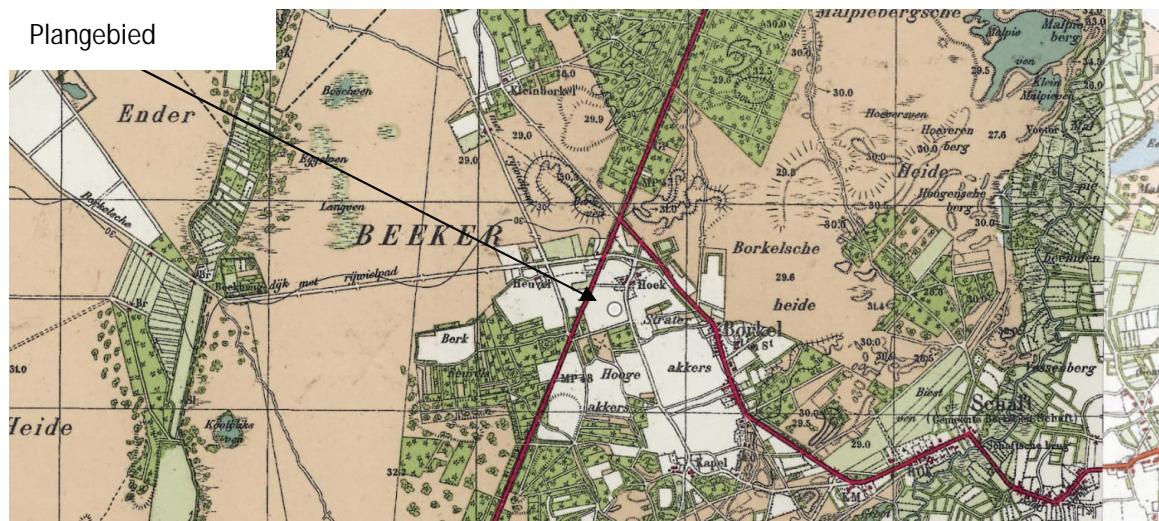
### 5.1 Huidige situatie plangebied

#### 5.1.1 Historische situatie

Het plangebied is altijd agrarische grond geweest ten behoeve van het agrarisch gebruik. In 1974 is het momenteel aanwezige bedrijfspand gebouwd. Navolgende figuren betreffen een beeld van de historische ontwikkeling in de omgeving van het plangebied.

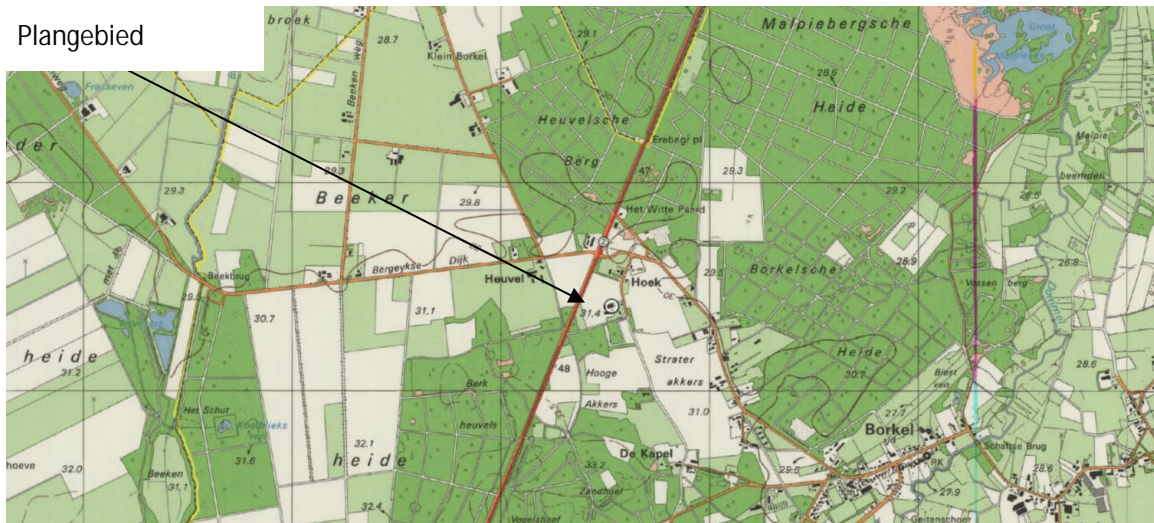


Figuur 18: Uitsnede historische atlas met de ligging van Kapelweg 6 en omgeving rond 1870



Figuur 19: Uitsnede historische atlas met de ligging van Kapelweg 6 en omgeving rond 1930

## Plangebied



Figuur 20: Uitsnede historische atlas met de ligging van Kapelweg 6 en omgeving rond 1990

### 5.1.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied van Valkenswaard, ten westen van Borkel en Schaft, tussen de Kapelweg en de provinciale weg N69. De omgeving bestaat vooral uit natuur en agrarische gronden. Op het ten zuiden gelegen perceel ligt een woning en agrarische bebouwing. Ten noorden van het plangebied ligt een woning en een bedrijf dat zich specialiseert in grondwerkzaamheden.

### 5.1.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een bedrijf voor de teelt van diverse zacht fruitgewassen. Er wordt geteeld met gebruikmaking van diverse teeltsystemen, waaronder permanente teeltondersteunende voorzieningen bestaande uit stellingen voorzien van regenkapten ten behoeve van de aardbeienteelt, een foliekas en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van de teelt van kersen en bessen. Op het perceel bevindt zich een bedrijfsgebouw dat dient als opslag- en sorteerloods. Dat bedrijfsgebouw betreft een grondgebonden schuur met een zadeldak dat haaks georiënteerd is op de Kapelweg. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de locatie weer. Het plangebied is met een bolletjeslijn aangeduid.



Figuur 21: Luchtfoto obliek van het bedrijf



Figuur 22: Luchtfoto van het bedrijf met het plangebied, met een bolletjeslijn aangeduid

Navolgende figuur geeft de inrichting van het bedrijf weer.



Figuur 23: Huidige inrichting plangebied Kapelweg 6, DLV Advies

Navolgende figuren betreffen straatbeeld met het plangebied.



Figuur 24: Huidige staat plangebied

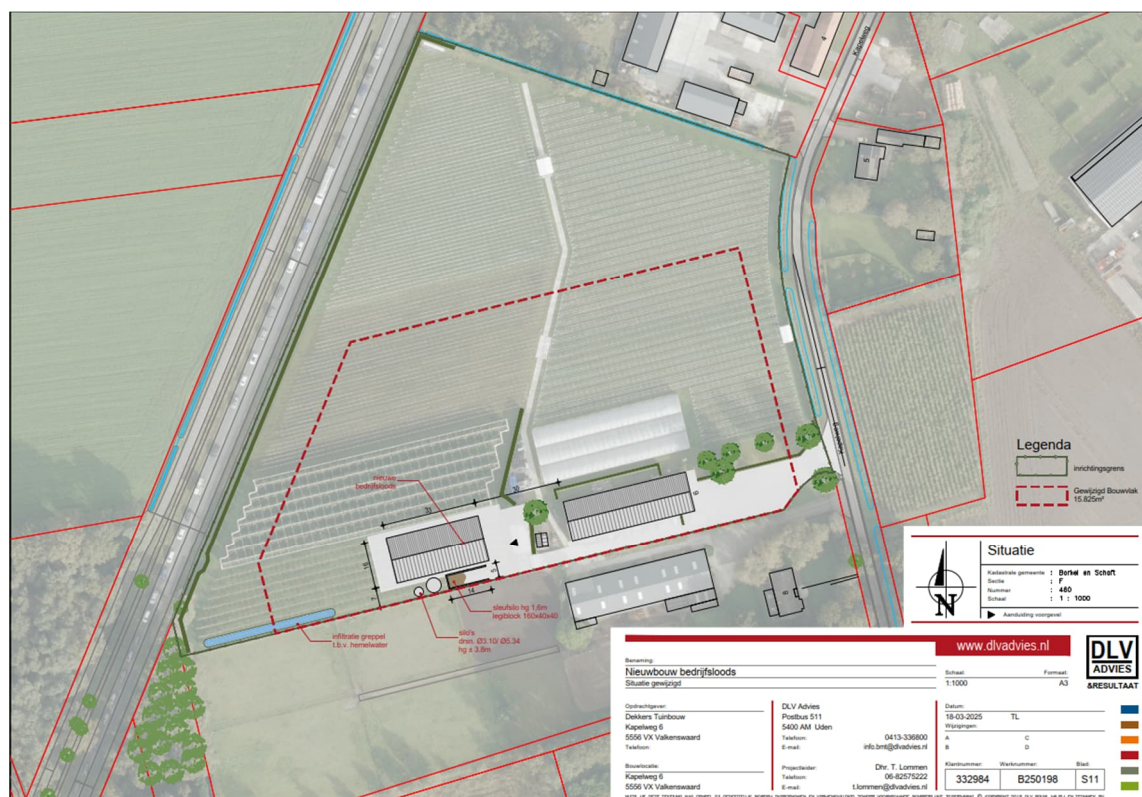
## 5.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een loods van 540 m<sup>2</sup>, een sleufsilos en twee watersilo's buiten het huidige bouwvlak. Het bouwvlak wordt daarvoor van vorm veranderd, zonder dat dit bouwvlak wordt vergroot.

Het bouwvlak voor het bedrijf ten noorden van de bebouwing is volledig ingericht voor teeltondersteunende voorzieningen bij het bedrijf. Deze voorzieningen in deze omvang zijn ook noodzakelijk. Deze teeltondersteunende voorzieningen zijn vergund.

Het bouwvlak van het bedrijf is gelegen aan de volle breedte van het perceel aan de Kapelweg. Echter wordt toevoeging van de loods beoogd achter de huidige loods. Deze loods met bijbehorende silo's worden achter het huidige bouwvlak gesitueerd omdat met de ligging van de loods rekening dient te worden gehouden met de beukenboom die achter de huidige al aanwezige loods binnen het bouwvlak gelegen is en met ruimte voor parkeren en manoeuvreren voor de loods.

De initiatiefnemer wil deze boom graag behouden. De ligging van de loods is amper beleefbaar vanuit de Kapelweg en tast geen zichtwaarden aan. Ook is geen sprake van aantasting van natuur- of landschapswaarden. De gronden waarop deze bebouwing en voorzieningen worden gerealiseerd zijn reeds voor de bedrijfsvoering (de teelt) ingericht. Met deze ligging van de bedrijfsvoering zo efficiënt mogelijk worden uitgevoerd. De beoogde situering van de loods ten opzichte van het huidige bouwvlak is in navolgende figuur weergegeven.

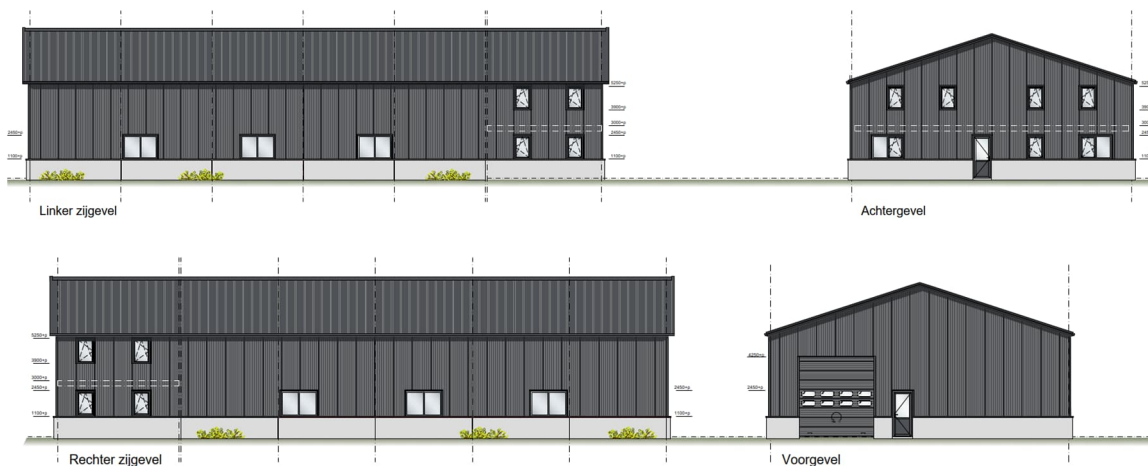


Figuur 25: Wijziging bouwvlak met de beoogde schuur ingepast, DLV Advies



Figuur 26: Beoogde inrichting besluitlocatie, DLV Advies ten opzichte van het huidige bouwvlak

De gevels van de nieuwe loods zullen parallel komen te liggen aan de gevels van de omliggende bebouwing. Ook zal de agrarische stijl van de omgeving terugkomen in de uitstraling van de loods. De aard, omvang en uitstraling van de loods past binnen de omgeving en op deze locatie. Navolgende figuur geeft een beeld van de aard en uitstraling van de loods.



Figuur 27: Beoogde vormgeving loods

## 5.2.1 Landschappelijke inpassing

### 5.2.1.1 Landschapsanalyse

Een landschapstype is een karakteristieke combinatie van landschapskenmerken en –elementen die in een bepaalde samenhang voorkomen. Valkenswaard ligt op de zandgronden van de Kempen. Het landschap bestaat hier uit grote aaneengesloten boscomplexen en natuurgebieden op hogere gronden, met daartussen de lager gelegen beekdalen van de Dommel, Keersop en Tongelreep, die van zuid naar noord lopen. Op de overgangen van hoog naar laag concentreerden zich van oorsprong de landbouw en bewoning.

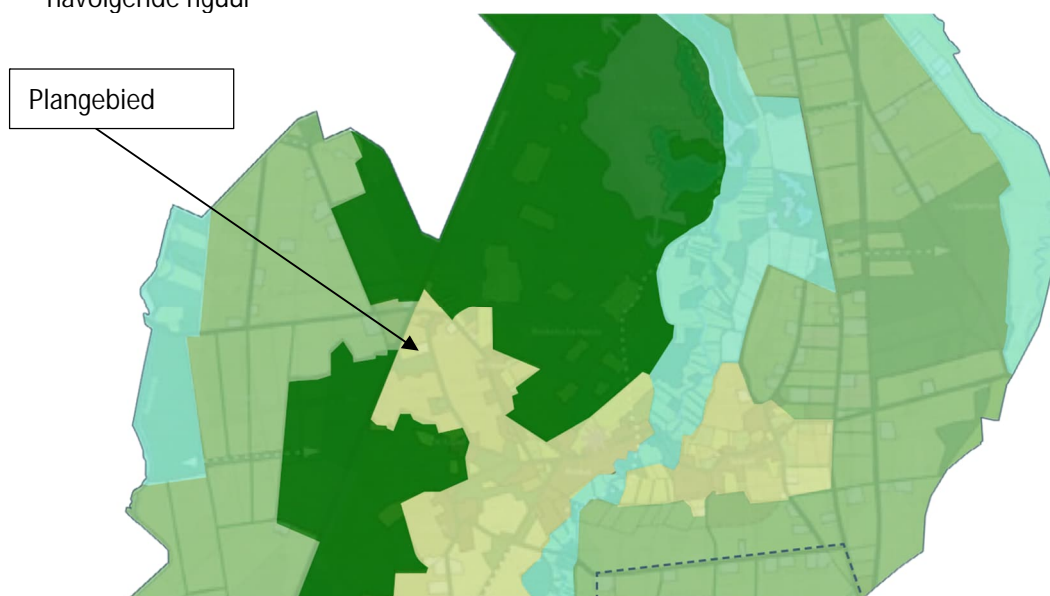
Het plangebied ligt in een oud zandontginningslandschap. Oude zandontginningen groeiden uit tot grote, bolgelegen, open akkercomplexen. Aan de randen hiervan werden houtwallen opgeworpen als bescherming tegen stuivend zand en vraat door vee en wild. De wegen volgen veelal de natuurlijke vormen van de akkercomplexen en de aangrenzende beekdalen, en hebben daardoor een slingerend karakter. Over de akkers door liep een grofmazig patroon van zandpaden. Bewoning gebeurde in gehuchten rondom een centrale, vaak driehoekige, drink- en verzamelplaats voor het vee (brink of Frankische driehoek). Ze konden op de akker liggen zoals Schaft (kernakkerdorp) of langs de randen van de akkers zoals Borkel (kransakkerdorp). Vanaf de 20<sup>e</sup> eeuw zijn de akkercomplexen van Dommelen, Keersop en Valkenswaard vrijwel geheel bebouwd geraakt. De akkers bij Schaft en Borkel zijn nog wel aanwezig en ook goed herkenbaar.

### 5.2.1.2 Inpassing van het plangebied

Valkenswaard heeft verschillende landschappen die zich uiterlijk van elkaar onderscheiden. In principe zijn er vier landschappen te onderscheiden:

1. Het beekdallandschap
2. Het akkerdorpen en kampenlandschap
3. Het jonge ontginningenlandschap op de oude heide
4. Het bos- en heidelandschap

Het plangebied is gelegen binnen een akkerdorp- en kampenlandschap. Dit is weergegeven in navolgende figuur





Figuur 28: Ligging van het plangebied binnen een akkerdorp- en kampenlandschap

Het plangebied is een teeltbedrijf van enige omvang. Er is geen sprake meer van een akkerdorp- of kampenlandschapstype binnen de percelen die onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het bedrijf is direct ten zuiden van de N69 gelegen. .

Het plangebied is gelegen binnen een akkerdorpen- en kamplandschap. Dit betreft een kleinschalig halfopen landschap met een onregelmatige verkaveling en vaak bolliggende akkers met perceelsrandbeplanting. De kavels liggen tussen organisch lopende, vaak smalle wegen met wegbepanting. Aan deze wegen liggen kleine (woon)erven gecentreerd langs het lint of kleine buurtschappen. Er is sprake van een diversiteit van (erf)beplantingen: hagen, struweel, bomen, bosjes, fruitgaard.

Echter is het gehele plangebied ingericht ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf. Er is sprake van stellingenteelt ter plaatse van het gehele bouwvlak en het gehele eigendom Direct achter de bestaande loods wordt een nieuwe loods (540 m<sup>2</sup>) opgericht. Daarvoor wordt het bouwvlak van vorm veranderd. Dit leidt niet tot aantasting van het landschap. De locatie is al rationeel en functioneel ingericht voor de bedrijfsvoering. Dit blijft ongewijzigd het geval.

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een besloten landschap. Deze beslotenheid is waardevol. Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast ten behoeve van de procedure voor wijziging van het bedrijf. Deze procedure is niet onherroepelijk geworden. De locatie is vooruitlopend daarop wel landschappelijk ingepast. Dit betreft een inpassing met een *Carpinus betulus* haag aan de zijde van de Kapelweg (oosten). Hierdoor zijn de stellingen en de te realiseren loods niet zichtbaar vanaf de Kapelweg. Er is en blijft sprake van een besloten karakter. Navolgende foto's geven hier een beeld van.



Figuur 29: Inpassing met haag aan de zijde van de Kapelweg

Daarnaast is het voorerf ingepast met 6 volwassen streekeigen bomen. Navolgende figuur geeft een beeld van dit voorerf.



Figuur 30: Beeld met volwassen bomen op het voorerf



Figuur 31: Beeld van de oprit van het bedrijf, ingepast met bomen

Daarnaast is het bedrijf ingepast met een haag aan de westzijde, aansluitend op de haag op het perceel van kapelweg 4, zodat een mooi geheel gevormd is. Deze haag is niet streekeigen en behoort niet tot de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Dit is na overleg met de gemeente zo vormgegeven. De geluidsoverlast van de N69 wordt hierdoor verminderd. De te realiseren loods is hierdoor echter niet zichtbaar gezien vanaf de N69 (westen). Navolgende foto's geven deze windhaag weer.



Figuur 32: Inpassing met haag van 200 meter lang, genomen vanaf de rotonde aan N69 (links). De haag loopt door op het buurperceel

De haag fungeert als maatregel voor geluidsreductie tevens als windhaag bij de teelt. De realisatie van deze haag in deze aard en omvang is na overleg met de gemeente aangeplant en blijft behouden met dit plan. De haag is op de plankaart aangeduid als haag voor windvang en geluidafscherming, niet als landschappelijke inpassing.

Deze aanvraag leidt niet tot aantasting van de landschappelijk inpassing of de noodzaak tot wijziging van deze inpassing. Het plangebied is goed ingepast in het landschap.

#### 5.2.2 Verkeer en parkeren

De realisatie van een loods heeft slechts een positieve invloed op het aantal verkeersbewegingen, aangezien de loods uitsluitend gebruikt zal worden door de initiatiefnemer en personeel voor het ondersteunen van de aanwezige agrarische bedrijvigheid, maar er meer ruimte is voor opslag. Er is geen sprake van meer personeel door realisatie van deze loods. Het gaat om optimalisatie van de bedrijfsvoering. Door de bouw van de opslagruimte kan er groter ingekocht worden wat leidt tot minder aanvoer en transportbewegingen. Fust en verpakkingsmateriaal kan nu met een grotere capaciteit worden opgeslagen. In de huidige situatie komt dit met meerdere vrachten met kleinere hoeveelheid per keer.

Dit betekent dat sprake is van een arbeidsextensieve en bezoekersextensieve functie. Volgens de Nota Parkeernormen 2023 geldt hiervoor een parkeernorm van 0,8 per 100 m<sup>2</sup> bvo. Met realisatie van een loods met een omvang van 540 m<sup>2</sup>, dient hiermee sprake te zijn van realisatie van 4,23 parkeerplaatsen extra. Dit volgt ook uit de gemeentelijke parkeerberekening. Deze is hierna opgenomen.

**(Extra) Parkeerbehoefte nieuwe situatie: 4 parkeerplaatsen**

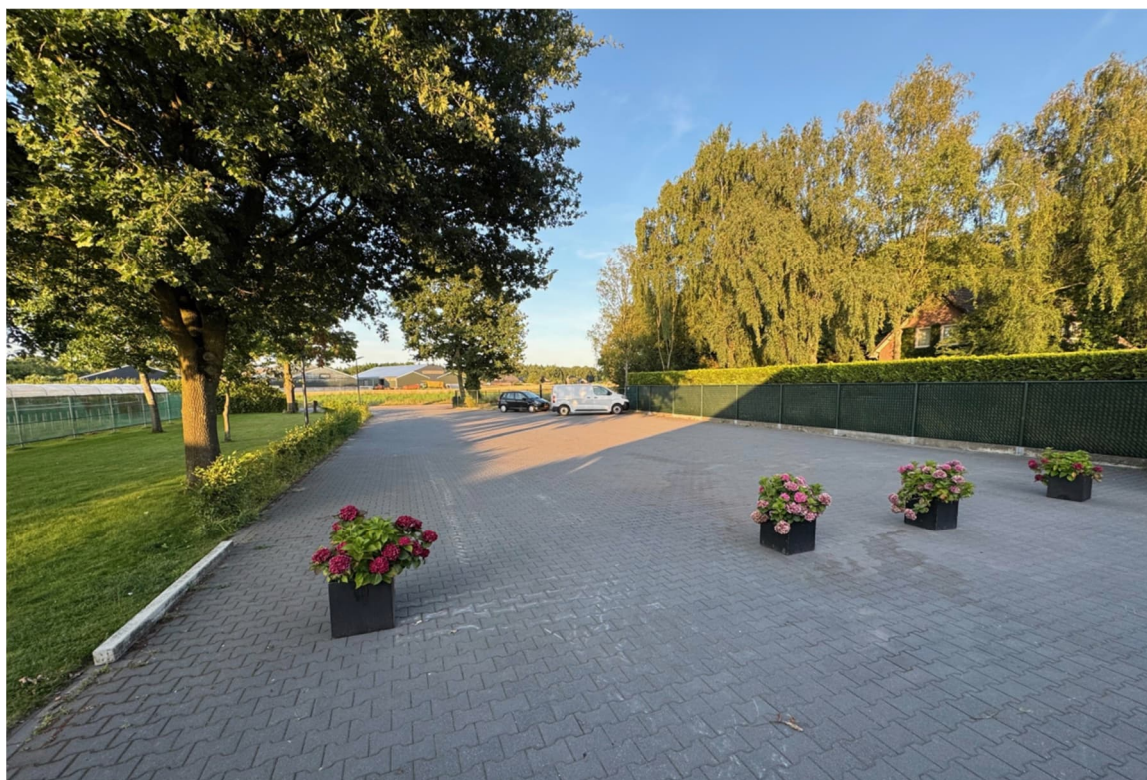
Overzicht

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
De huidige locatie heeft (voldoende) parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.				

Functie	Type	Aantal	Norm	Parkeer behoefte
Werken	Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijvigheid	<b>Oppervlakte (m2): 540.0</b>	0.8	4.3

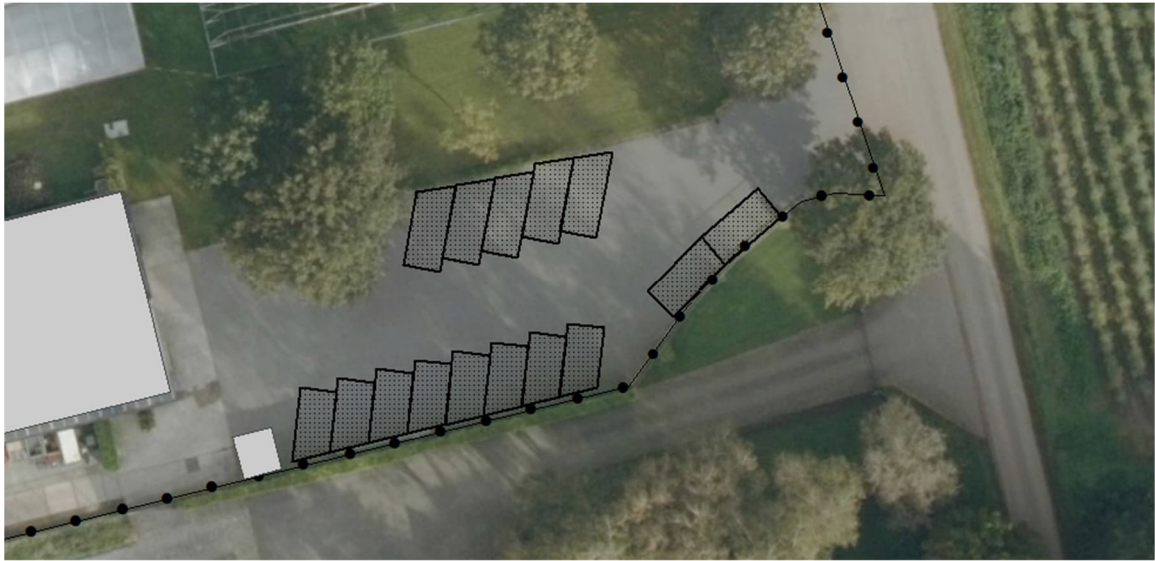
Tabel 2: Berekening met gemeentelijke rekentool voor Parkeernormen

In de huidige situatie is een loods met in pandige bedrijfswoning aanwezig met een omvang van circa 620 meter. Hiervoor zijn 4,96 parkeerplaatsen nodig indien deze slechts voor arbeidsextensieve functies in gebruik zou zijn. Voor een bedrijfswoning geldt een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen. Hiermee is in de huidige situatie sprake van een norm van afgerond 7 parkeerplaatsen. Voor het bedrijf is al ruimte voor parkeren van meer dan 15 auto's aangelegd. Navolgende figuur geeft deze parkeerplaatsen weer. Met deze aanvraag zijn meer parkeerplaatsen aanwezig dan met de huidige situatie en de uitbreiding benodigd is.



Figuur 33: Beeld met parkeerplaatsen voor het bedrijf

Navolgende figuur geeft en beeld van het perceel waarbij zestien parkeervakken zijn ingetekend. Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte voor parkeren.



Figuur 34: Beeld met (fictief ingetekende) parkeerplaatsen voor het bedrijf

## 6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen (in geval van onderhavig TAM-omgevingsplan: het bestemmingsplan 'Buitengebied');
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Erfgoedverordening, Geurverordening en/of Verordening afvoer van hemelwater);
- Bruidsschat;
- Bijzondere ruimtelijke besluiten (zie artikel 4.6 Invoeringswet).

Dit TAM-omgevingsplan betreft een variant die vrij dicht bij de opzet van een bestemmingsplan blijft. Er zijn ook varianten van TAM-omgevingsplannen mogelijk die al meer kenmerken bevatten van een integraal omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Beoogde nieuwbouw van een loods wordt gerealiseerd buiten het op de huidige verbeelding aangeduide bouwvlak, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een pre-ambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

Voor onderhavig plan geldt dat de bruidsschat op sommige definities, wijze van meten, en algemene regels niet of voldoende toezag op hetgeen vanuit gemeentelijk beleid gewenst is, en/of nodig is voor deze ontwikkeling. Dit is in de regels aangegeven. Daarom is voor dit plan een algemene pre-ambule en toepassingsbereik opgenomen waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22i, zodat afwijken van de bruidsschat mogelijk is op het moment dat deze in strijd is met dit TAM-omgevingsplan.

### Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Kapelweg 6 te Borkel en Schaft (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen die specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling van deze locatie. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over de het afwijken van bepalingen uit de bruidsschat op te nemen, aangezien er bij dit TAM-omgevingsplan nauwelijks wordt afgeweken van de bruidsschat. Op de onderdelen waar dit wel gebeurt (bijvoorbeeld reken- en meetbepalingen) zijn specifieke voorrangsbepalingen opgenomen.

## Hoofdstuk 2 - functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de digitale verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor onderhavig voorbeeld-TAM-omgevingsplan voor de locatie Kapelweg 6 te Borkel en Schaft is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan Valkenswaard (bestemmingsplan 'Buitengebied'). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

## Hoofdstuk 3: Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

## Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In TAM-omgevingsplannen hoeven geen bepalingen te worden opgenomen voor het overgangsrecht. In deze aanvraag is sprake van verleende vergunningen binnen en buiten het bouwvlak die ongewijzigd worden voortgezet. Daarom zijn er overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen, zodat de bestaande functies mogen worden voortgezet zolang de nieuwe ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

## Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan zijn twee bijlagen opgenomen bij de regels die is gekoppeld aan de regels voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en verankering van de landschappelijke inpassing van het plan.

## Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor het voorbeeld TAM-omgevingsplan dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies als zijnde 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: <https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/>

## 7 Haalbaarheid

### 7.1 Financiële haalbaarheid

#### 7.1.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Kostenverhaal is zeker gesteld door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de grondeigenaar en de gemeente.

#### 7.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het omgevingsplan,
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap;
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
  - De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Deze aanvraag ziet toe op een bouwvlakverandering voor de realisatie van een loods van 540 m<sup>2</sup> met bijbehorende voorzieningen. De ligging van de loods op deze locatie maakt minder inbreuk op de omgeving dan de bouw van de loods binnen het bouwvlak. De inschatting is dat deze ontwikkeling niet leidt tot schade die groter is dan het normaal maatschappelijk risico.

## 7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Valkenswaard acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Onderstaand zijn de stappen van een omgevingsdialoog te zien die volgens de gemeente Valkenswaard gevolgd moeten worden.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het plangebied. Een verslag van deze dialoog is als bijlage van deze motivering naar de gemeente verzonden. Er zijn geen bezwaren geuit tegen deze aanvraag.

## 7.3 Overleg en inspraak

Dit TAM-omgevingsplan is als ontwerp gepubliceerd. Er is een zienswijzen van de provincie Noord-Brabant ontvangen. In navolging daarvan is dit plan aangevuld. Hoe het plan is aangevuld in navolging van deze zienswijze en als gevolg van ambtelijke aanpassingen is weergegeven in de Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanvullingen. Deze nota is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

