

Motivering TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22g Maastrichterweg 114 Valkenswaard

INHOUD

1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Toetsing aan het omgevingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1 Huidige Situatie in plangebied	8
2.2 Gewenste ontwikkeling	9
3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Omgevingswet</i>	13
3.1.2 <i>Omgevingsbesluit</i>	14
3.1.3 <i>Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving</i>	14
3.1.4 <i>Instructieregels (AMvB's)</i>	15
3.1.5 <i>Conclusie</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 <i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	17
3.2.2 <i>Omgevingsverordening</i>	18
3.2.3 <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i>	24
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 <i>Omgevingsvisie</i>	25
3.3.2 <i>Goed wonen in Valkenswaard</i>	27
3.3.3 <i>Handreiking kwaliteitsverbetering landschap gemeente Valkenswaard</i>	27
4 ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING	28
4.1 Milieu	28
4.1.1 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	28
4.1.2 <i>Bodem</i>	29
4.1.3 <i>Lucht</i>	32
4.1.4 <i>Geur</i>	34
4.1.5 <i>Gezondheid</i>	35
4.1.6 <i>Geluid</i>	36
4.1.7 <i>Trillingen</i>	38
4.1.8 <i>Externe veiligheid</i>	39
4.1.9 <i>Kabels en leidingen</i>	40
4.2 Water	41
4.3 Natuur	45
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	46
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	47
4.4 Cultuurhistorie	49
4.5 Archeologie	51
4.6 Mobiliteit	51
4.7 Toetsing Besluit-mer / mer-beoordeling	52
4.8 Duurzaamheid, klimaatadaptatie	53
4.9 Spuitzonering	54
5 BEPERKINGENGEBIEDEN	55
5.1 Beperkingengebieden	55

6 UITVOERBAARHEID	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.1.1 <i>Financieel economische haalbaarheid</i>	56
6.1.2 <i>Kostenverhaal</i>	56
6.1.3 <i>Nadeelcompensatie</i>	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
6.2.1 <i>Participatie & omgevingsdialoog</i>	56
6.2.2 <i>Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners</i>	56
6.2.3 <i>Vaststellingsprocedure</i>	57
7 JURIDISCHE TOELICHTING	58
7.1 ALGEMEEN	58
7.2 VERBEELDING	58
7.3 REGELS	58
8 CONCLUSIE	60

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Onderhavige motivering heeft betrekking op de locatie Maastrichterweg 114 te Valkenswaard.

In de huidige situatie is er een nertsenhoudersrij aanwezig op de locatie. Ten behoeve van deze nertsenhoudersrij is er een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen, drie loodsen, een mestbassin, een sleufsilos voor vaste mestopslag en stallen voor de nertsen aanwezig. In de beoogde situatie wordt een groot gedeelte van de stallen en een gedeelte van de loodsen gesloopt. De te slopen stallen zijn opgenomen in figuur 5. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen opgericht met bijgebouw. Het bijgebouw is tevens geschikt voor het kleinschalig houden van paarden. Een aantal bestaande loodsen wordt niet gesloopt maar ingezet voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten voor opslag en bedrijvigheid in de categorie 1 en 2.

Er is voorafgaande aan de aanvraag een vooroverleg geweest met de gemeente Valkenswaard over de gewenste ontwikkeling. Uit de brief van 19 maart 2024 geeft de gemeente Valkenswaard aan dat het initiatief voorstelbaar is onder voorwaarden. Er wordt medewerking verleend aan het realiseren van twee nieuwe woningen als de agrarische bestemming gedeeltelijk gewijzigd wordt naar Bedrijf en gedeeltelijk naar Wonen. Er dient één weide te worden gerealiseerd voor paarden bij de woningen.

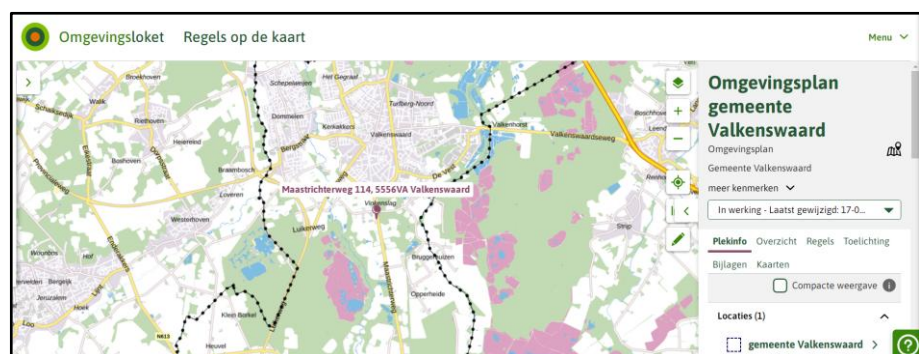
Het project is strijdig met de bepalingen in het vigerende Omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Om onderhavig initiatief mogelijk te maken wordt een procedure voor het vaststellen van een TAM-Omgevingsplan doorlopen. Voorliggende motivering maakt hiervan onderdeel uit. In onderhavige motivering wordt aangetoond dat het project passend is in de omgeving en voldoet aan alle wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL).

1.2 PROJECTGEBIED

De projectlocatie aan de Maastrichterweg 114 is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard in de gemeente Valkenswaard, zie navolgende figuren 1 en 2.

Figuur 1

Kaart omgeving projectgebied



De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Valkenswaard, sectie K en perceelnummers 778 en 779. De omvang van het totale projectgebied 45.000 m². Deze omvang is inclusief de erfbeplanting.

Figuur 2

Luchtfoto plangebied



1.3 TOETSING AAN HET OMGEVINGSPLAN

Het plangebied is in het vigerende Omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard gelegen welke op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op de locatie ligt de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Verder heeft de locatie de functieaanduidingen “intensieve veehouderij” en “Specifieke vorm van agrarisch met waarden – nertsensheds”. Verder is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” toegekend aan de locatie. Tot slot kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘beslotenheid’, ‘essen en kampen’ en ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Strijdigheid activiteit en voorgenomen wijziging in relatie tot het omgevingsplan

De ontwikkeling is in strijd met het vigerende ‘omgevingsplan gemeente Valkenswaard’. De beoogde activiteit voldoet niet aan het geldende Omgevingsplan Buitengebied en de daarbij horende regels. Er wordt niet voldaan aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch met waarden. De beoogde ontwikkelingen, zijnde de nieuwbouw van twee woningen en het gebruik als bedrijf passen niet binnen deze bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor een bestemmingsplanwijziging. In de brief van 19 maart 2024 geeft de gemeente aan medewerking te willen verlenen middels het doorlopen van procedure voor het vaststellen een TAM-omgevingsplan. Voorliggende motivering is hiervoor opgesteld.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komt de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-provinciale en gemeentelijke beleid voor de fysieke leefomgeving van het

projectgebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit plan. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven of beperkingengebieden binnen het projectgebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 7 beschrijft de wijze van bestemmen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een algehele conclusie getrokken, waarin gemotiveerd wordt of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of de ontwikkeling aanvaardbaar is.

2

BESCHRIJVING BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1

HUIDIGE SITUATIE IN PLANGEBIED

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning met enkele bijgebouwen, drie loodsen, een mestbassin, een sleufsilo voor vaste mestopslag en stallen voor de nertsen op twee percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 45.000 m².

De bestaande bedrijfswoning wordt ontsloten middels een eigen in- en oprit gelegen aan de Maastrichterweg. Er is een aparte in- en oprit voor de nertsenhoudrij. Deze in- en oprit is ook bedoeld voor bezoekers van het kleinschalige bedrijf. Zie ook navolgende afbeelding.

Figuur 3

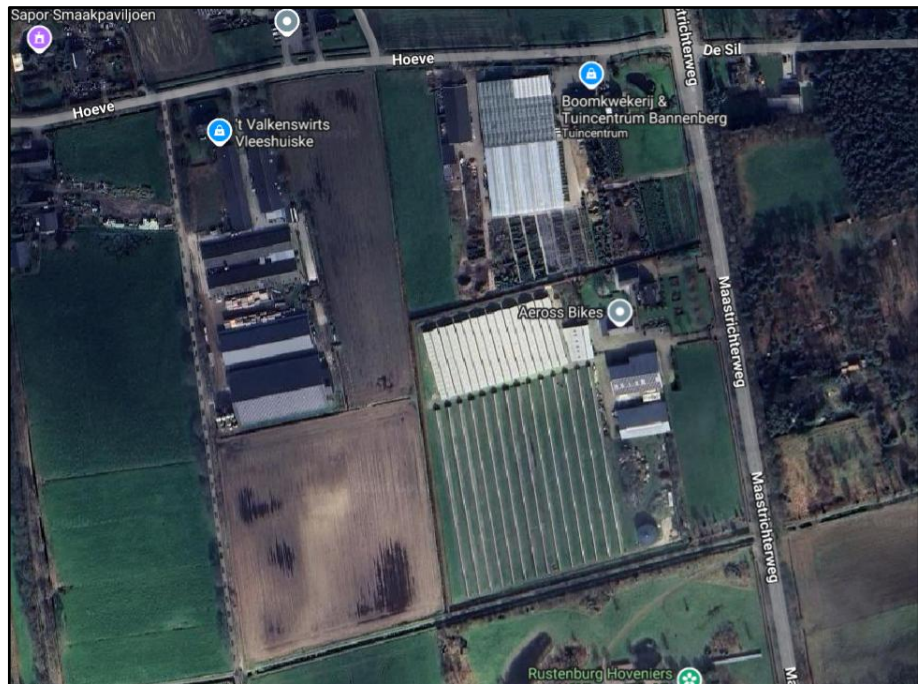
Bovenaanzicht
Maastrichterweg 114
Valkenswaard



De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische bedrijven en gronden met enkele burgerwoningen. Dit beeld past in het buitengebied.

Figuur 4

Locatie ten opzichte van
't Valkenswirts
Vleeshuiske



2.2

GEWENSTE ONTWIKKELING

Met het plan wordt een groot gedeelte van de stallen en een gedeelte van de loodsen gesloopt. Als compensatie voor de sloop en het intrekken van de vergunningen voor de nerstenhouderij worden twee nieuwe woningen opgericht. Bij deze woningen kan een bijgebouw met een oppervlakte van 400 m² worden opgericht. De loodsen die niet gesloopt worden, worden ingezet voor statische opslag en voor kleinschalige bedrijfsactiviteit (montage van fietsen en een installatiebedrijf in de groene energie (milieucategorie 1 en 2). De agrarische gronden binnen het plangebied worden uitsluitend ingezet als paardenweide ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen. Deze gronden kunnen niet door derden benut worden.

Per woning is een kleinschalige paardenhouderij toegestaan, waarbij er maximaal 5 paarden per woning gehouden mogen worden.

Figuur 5

Te slopen bebouwing



Ontsluiting en parkeren

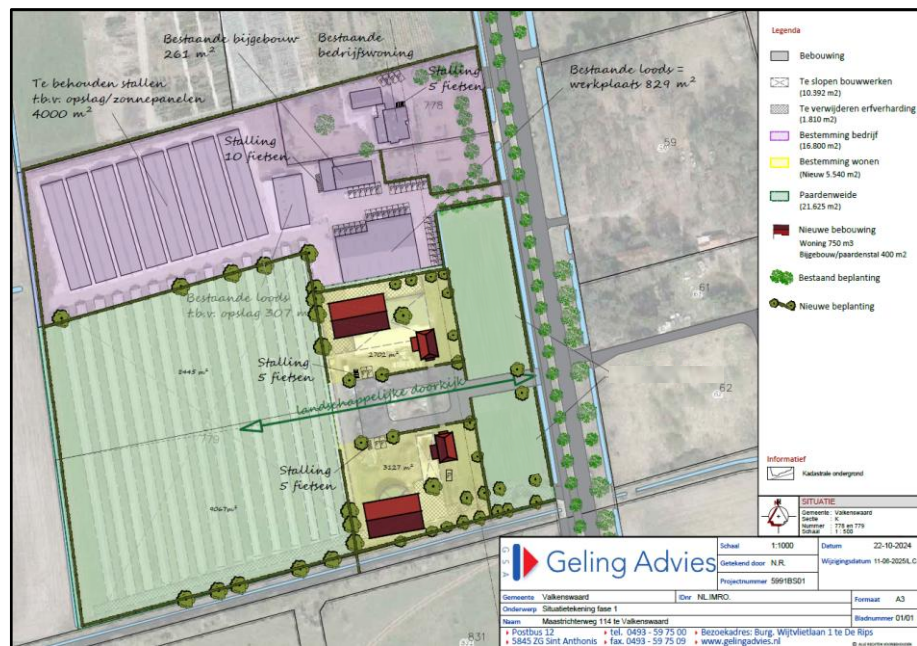
Voor de twee nieuwe woningen wordt een gemeenschappelijk in- en oprit gerealiseerd die zich op het terrein splitst naar de twee nieuwe woningen. De parkeergelegenheid voor de bestaande bedrijfswoning en voor het kleinschalige bedrijf blijft ongewijzigd en is voldoende groot voor de nieuwe functie. Bij de nieuwe woningen worden per woningen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, Hiermee is ook voor de nieuwe woningen voorzien in de parkeerbehoefte. Overige bestaande opritten blijven ongewijzigd.

In de toekomstige situatie is sprake van 5.170 m² aan arbeidsextensieve en bezoekers extensieve bedrijvigheid, een bedrijfswoning en 2 vrijstaande woningen. Op de parkeerbehoefte te bepalen is gekeken naar de parkeernota van de gemeente Valkenswaard. Dit geeft volgens de parkeertool van de gemeente Valkenswaard een parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen. De parkeertool voor fietsen is ook ingevoerd. Hieruit kwam een parkeerbehoefte van 12 fietsparkeerplaatsen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.6 mobiliteit.

De voorgenoemen inrichting van de locatie is weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 6

Beoogde situatie



Duurzaamheid

Door de sloop van de stallen en de goede landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan natuurversterking en de biodiversiteit in het buitengebied. Doordat de locatie wordt omgezet naar de bestemming wonen, bedrijf en groen, vervalt de functie voor intensieve veehouderij. Hiermee wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving voor de omwonende. De woningen worden gasloos waardoor de emissie van stikstof minimaal is, ook dit draagt bij aan een gezondere leefomgeving voor de omwonende. De overige doelen zijn niet van toepassing voor het initiatief. Verder wort het hemelwater dat op nieuwe verharding valt opgevangen en in het gebied geïnfilteerd. Dit draagt bij aan het voorkomen van verdroging en vermindert de piekafvoeren van hemelwater en daarmee wordt ook de kans op wateroverlast vermindert. Een groot deel van de verharding wordt ingeruild voor de aanleg van weiland met gras, bomen en ander groen. Daarnaast krijgen de woningen een goede landschappelijke inpassing waarmee ze beter in de omgeving passen.

Stedenbouw en landschap

De nieuwe woningen krijgen een uitstraling die past binnen het fraaie Valkenswaardse landschap. Hierbij wordt gekeken naar de "Handreiking kwaliteitsverbetering landschap" van de gemeente Valkenswaard. Volgens deze handleiding valt het project in categorie 2. De berekening daarvoor is toegevoegd in bijlage 13. Een kwaliteitsverbetering van het landschap is niet nodig voor een categorie 2 project. Wel dient de ontwikkeling landschappelijk ingepast te worden. Hiervoor is een LIP opgesteld welk is toegevoegd in de bijlage. De gebouwen die gebruikt worden voor het kleinschalige bedrijf met opslag en zonnepanelen worden verhoogd. Ook de bedrijfswooning blijft zoals in de huidige situatie. De hoeveelheid bebouwing en verharding neemt af doordat een groot gedeelte van de stallen en een gedeelte van de loods worden gesloopt. Hier worden grote weides aangelegd waardoor de mogelijkheid ontstaat dat de bewoners van de nieuwe woningen paarden kunnen houden.

De locatie wordt op een goede manier landschappelijk ingepast, waardoor het geheel beter opgaat in het landschap. De landschappelijke inpassing is als bijlage toegevoegd.

Maatvoering bebouwing

De locatie van de nieuw te realiseren woningen ligt vast. Zie hiervoor het inpassingsplan waarop deze locatie is weergegeven. Maar de nieuw te realiseren woningen zijn nog niet geheel uitgewerkt. De kaders waarbinnen deze nieuwe woningen en de bijgebouwen moeten worden uitgewerkt liggen wel vast. Deze kaders zijn als volgt:

Globale ligging woningen en bijgebouwen:

Figuur 7

Ligging woningen en bijgebouwen



Verhoging bestaande bedrijfsgebouwen:

- De goothoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 5,5 meter;
- De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 10 meter;

Maatvoering nieuw te realiseren woningen:

- De inhoud van de woning bedraagt niet meer dan 750 m³;
- De goothoogte van de woning bedraagt niet meer dan 5,5 meter;
- De bouwhoogte van de woning bedraagt niet meer dan 10 meter.

Bijgebouwen bij de nieuwe woningen:

- Per woning bedraagt de oppervlakte niet meer dan 400 m²;
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.

Binnen deze kaders kunnen de nieuw te realiseren woningen en bijgebouwen gerealiseerd worden.

3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Omgevingswet*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet moet leiden tot meer ruimte voor duurzame ontwikkelingen, meer rekening houden met regionale verschillen, meer ruimte bieden voor maatwerkoplossingen en belanghebbenden vroegtijdig betrekken in de besluitvorming. Daarnaast is het doel van de Omgevingswet om de tientallen vormen van wet- en regelgeving onder het oude omgevingsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), te bundelen in één wet die toeziet op het omgevingsrecht en daarmee te voorkomen dat initiatiefnemers rekening moeten houden met veel verschillende wetten met elk hun eigen procedures, planvormen en regels. Met de Omgevingswet en bijbehorende uitvoeringsregelgeving streeft de regering vier verbeterdoelen na:

- ▶ het vergroten van de inzichtelijkheid, de voorspelbaarheid en het gebruiksgemak van het omgevingsrecht;
- ▶ het bewerkstelligen van een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving;
- ▶ het vergroten van de bestuurlijke afwegingsruimte door een actieve en flexibele aanpak mogelijk te maken voor het bereiken van doelen voor de fysieke leefomgeving;
- ▶ het versnellen en verbeteren van besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving.

De wet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Om de Omgevingswet uit te voeren, hebben overheden de beschikking over 6 'kerninstrumenten':

- ▶ **de omgevingsvisie:** op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau kan een omgevingsvisie worden opgesteld; een samenhangend, strategisch plan dat rekening houdt met alle ontwikkelingen in de leefomgeving.
- ▶ **het programma:** maatregelen om de leefomgeving te beschermen, te beheren, te gebruiken en te ontwikkelen. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.
- ▶ **decentrale regels:** decentrale overheden hebben 1 regeling voor de fysieke leefomgeving voor hun hele grondgebied. Dit zijn het gemeentelijk omgevingsplan, de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.
- ▶ **algemene rijksregels:** dit zijn het Bkl, Bal, Bbl en de Omgevingsregeling. Deze 'Algemene Maatregelen van Bestuur' (AMvB's) worden in de onderstaande paragrafen nader toegelicht.
- ▶ **de omgevingsvergunning:** veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden

algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag.

- ▶ **het projectbesluit:** het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is ervoor gekozen de voorgenomen wijzigingen aan de Maastrichterweg 114 te Valkenswaard mogelijke te maken middels een TAM-omgevingsplan.

3.1.2 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, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage. Concreet bevat het Omgevingsbesluit bepalingen over de volgende onderwerpen:

- ▶ Bevoegdheden, handhaving en beheer
- ▶ Procedurele regels
- ▶ Projectprocedure
- ▶ Milieueffectrapportage
- ▶ Financiële bepalingen
- ▶ Digitale voorzieningen

Doorwerking projectgebied

In dit geval gaat het om het toepassen van een wijziging van het omgevingsplan door middel TAM-omgevingsplan.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- ▶ Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- ▶ De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- ▶ De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- ▶ De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van

regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- ▶ Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- ▶ Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Doorwerking projectgebied

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Er wordt bij de uitwerking van het plan rekeningen gehouden met klimaatadaptatie, onder andere door het verwijderen van verharding en het plaatsen van zonnepanelen.

3.1.4 Instructieregels (AMvB's)

Navolgend wordt het project getoetst aan de instructieregels vastgelegd in de navolgende besluiten.

3.1.4.1 'Besluit kwaliteit leefomgeving'

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- ▶ In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- ▶ In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- ▶ Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- ▶ En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

3.1.4.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Artikel 5.129 g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaald dat de Ladder betrekking heeft op een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. In artikel 5.129 g Bkl is geen ondergrens vastgelegd. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in

beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m² (per functie).

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen zoals maatschappelijke functies, cultuur, leisure of recreatie. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte leggen dan het geldende omgevingsplan toestaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten hebben. Het is niet relevant of het projectgebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking projectgebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat bij ontwikkelingen waarbij de toename van het aantal woningen beperkt blijft tot 11 of minder, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend project voorziet in een toename van twee woningen. In die zin kan worden gesteld dat de uitvoering voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op dit project. De overige ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaand ruimtebeslag.

3.1.4.2 Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. De regels gelden voor bijvoorbeeld milieubelastende activiteiten, activiteiten in een beperkingengebied of activiteiten met gevolgen voor de natuur. Het Bal bevat algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten, om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen en cultureel erfgoed te beschermen.

Wanneer het noodzakelijk is dat het bevoegd gezag een activiteit voorafgaand beoordeelt, voorschriften daarvoor opstelt en expliciet instemt met de uitvoering daarvan, is een omgevingsvergunning vereist. Doorgaans gaat het om complexere activiteiten met potentieel grote gevolgen.

Doorwerking projectgebied

Met de ontwikkeling worden geen specifieke nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt welke onder het Bal vallen. Indien bewoners van de locaties activiteiten onder het Bal wensen te verrichten, mogen deze niet in strijd zijn met het Omgevingsplan en dient getoetst te worden aan de algemene regels, meldingsplichten, vergunningplichten, maatwerkmogelijkheden en specifieke zorgplichten.

3.1.4.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan rijksregels voor burgers en bedrijven. Het zijn allemaal regels die met bouwwerken te maken hebben. Ofwel het bouwen, in stand houden, gebruiken of slopen van bouwwerken. De regels gaan over onderwerpen als veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Het Bbl bevat:

- ▶ algemene regels;
- ▶ meldingsplichten;
- ▶ vergunningplichten;
- ▶ maatwerkmogelijkheden;
- ▶ specifieke zorgplichten.

Doorwerking projectgebied

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van sloopwerkzaamheden en het bouwen van twee nieuwe woningen met bijgebouw. Voor de sloopwerkzaamheden en het bouwen van de nieuwe woningen wordt een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit aangevraagd waarbij wordt getoetst aan het Bbl.

3.1.4.4 Omgevingsregeling

In de Omgevingsregeling heeft het Rijk alle technische details van de andere regelgeving uitgewerkt. Denk aan aanvraagvereisten voor omgevingsvergunningen en rekenregels voor geluid.

3.1.5 Conclusie

Op het projectgebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het projectgebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid, de NOVI.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet er in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke

leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdpogave geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebied specifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven. De ontwikkeling van de woningen past binnen dit kader.

3.2.2

Omgevingsverordening

De provincie Noord-Brabant heeft vanuit de omgevingswet een omgevingsverordening opgesteld. In de omgevingsverordening is de locatie gelegen in landelijk gebied. Volgens de basisprincipes van de provincie wordt gekeken naar een evenwichtige toedeling van functies. Artikel 5.7 verduidelijkt dat er gezorgd moet worden voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening wordt gehouden met:

- ▶ Zorgvuldig ruimtegebruik;
- ▶ De waarden met toepassing van de lagenbenadering;
- ▶ De meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.8, houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;*
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;*

- c. *bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;*
- d. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en*
- e. *splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.*

Ten aanzien van de regels kan het volgende gesteld worden:

Ad a. Omdat sprake is van een ontwikkeling welke gebruik maakt van de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit is dit niet van toepassing, conform artikel 5.14 lid 5 van de Omgevingsverordening.

Ad b. Met de ontwikkeling worden op de daken van de bedrijfsgebouwen zonnepanelen gelegd, waarmee sprake is van meervoudig ruimtegebruik binnen het plangebied.

Ad c. Er is geen belemmering voor de voortgang van het project, aangezien er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.4.2.

Ad d. Alle voorzieningen worden binnen een bouwperceel geconcentreerd;

Ad e. Omdat sprake is van een ontwikkeling welke gebruik maakt van de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit is dit niet van toepassing, conform artikel 5.14 lid 5 van de Omgevingsverordening.

Artikel 5.9 Lagenbenadering

In artikel 5.9 wordt door de provincie gesproken over de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Hierbij wordt gekeken naar 3 lagen:

- a. *de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. *de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en*
- c. *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.*

Ad a. De ontwikkeling ziet op een forse afname van de verharding binnen het plangebied. Dit betekent dat de infiltratiecapaciteit van de bodem toeneemt en er een positief gevolg kan zijn voor de grondwaterstand. Door de afname van de verharding is er tevens een mogelijkheid voor de bodem om zich te herstellen. Verder is er een archeologische onderzoek uitgevoerd, waarin de archeologische waarden binnen het plangebied.

Ad b. De locatie is in het verleden, in het kader van de bedrijfsvoering, aangesloten op alle noodzakelijke infrastructuur (energie, enz.). Aanpassingen aan deze voorzieningen zijn niet noodzakelijk. Aan de voorzijde van de weg is een vrij liggend fietspad, wat binnen de bebouwde kom overgaat in fietsstroken. De weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van de toekomstige situatie af te wikkelen.

Ad c. Aan de locatie zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend. Van aantasting van dergelijke waarde is geen sprake. Met de ontwikkeling wordt er veel bebouwing gesloopt wat bedraagt aan de landschappelijke waarden. Verder wordt het perceel op een passende wijze in het landschap ingepast.

De omvang van de bebouwing is afgestemd op de toekomstige functie van het perceel. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. De toekomstige woningen krijgen, in overeenstemming met de ligging aan de paardenboulevard, een bijgebouw met een omvang van 400 m² zodat er ruimte is voor het hobbymatig houden van een aantal paarden.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten op bestaande en toekomstige functies. Hieruit blijkt dat er geen belemmering is voor de bestaande functies en de ontwikkelingsmogelijkheden van deze functies.

Met de ontwikkeling komen de toegestane emissies ter vervallen. Dit zijn onder andere geur, fijnstof en stikstof. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving en kan bijdragen aan een verbetering van natuur in de omgeving door de vermindering van de stikstof depositie.

5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Ad a. Op de locatie worden overtollige bebouwing en voorzieningen verwijderd. Daarnaast wordt nieuwe landschappelijke inpassing toegevoegd met de uitvoering van dit plan. Ook komen emissies van geur, stikstof en fijnstof te vervallen door uitvoering te geven aan dit plan, welke bijdragen aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Ad b. De sloop van bebouwing is niet op een andere wijze verzekerd.

Ad c. De sloopt van de gebouwen wordt als voorwaarde in dit plan opgenomen is geborgd in de regels behorende bij dit plan.

Ad d. de gebouwen op de locatie worden voorzien van zonnepanelen, de gebouwen die niet gesloopt worden krijgen een nuttige herbestemming. Verder neemt de oppervlakte aan verharding met het plan aanzienlijk af wat bijdraagt het direct infiltreren van het hemelwater in de bodem.

Ad e. Voor de onderbouwing dat de ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Ad f. Het plan betreft het toevoegen van twee woningen en kleinschalige bedrijvigheid op de locatie. Er is een tekort aan woningen in Nederland en zeker ook in de regio zuidoost Brabant. Tevens zijn er weinig tot geen bedrijfskavels beschikbaar. Ook op de langere termijn blijft er een tekort.

Ad g. Met de ontwikkeling worden geen uitgangspunten, belangen en doelen van de provincie aangetast. Dit blijkt uit de toetsing in dit en navolgend hoofdstuk.

Ad h. De deskundige kan betrokken worden bij dit plan.

2. In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

De vergunning voor de activiteiten worden ingetrokken op het moment dat het plan onherroepelijk wordt. Dit kan zowel in de regels als de anterieure overeenkomst geborgd worden. Hierbij opgemerkt de ruimte welke voor de toekomstige activiteiten nodig zijn, behouden blijven. Dit is echter beperkt ten opzichte van de huidige situatie.

3. In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:
 - a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;
 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

Ad 1. Hier wordt bij de toetsing onder 4 ingegaan.

Ad 2. De rekenmodule om de fysieke tegenprestatie te toetsen is ingevuld en als bijlage bij dit plan gevoegd. Hieruit blijkt dat de versterking in verhouding is tot een ruimte-voor-ruimte kavel.

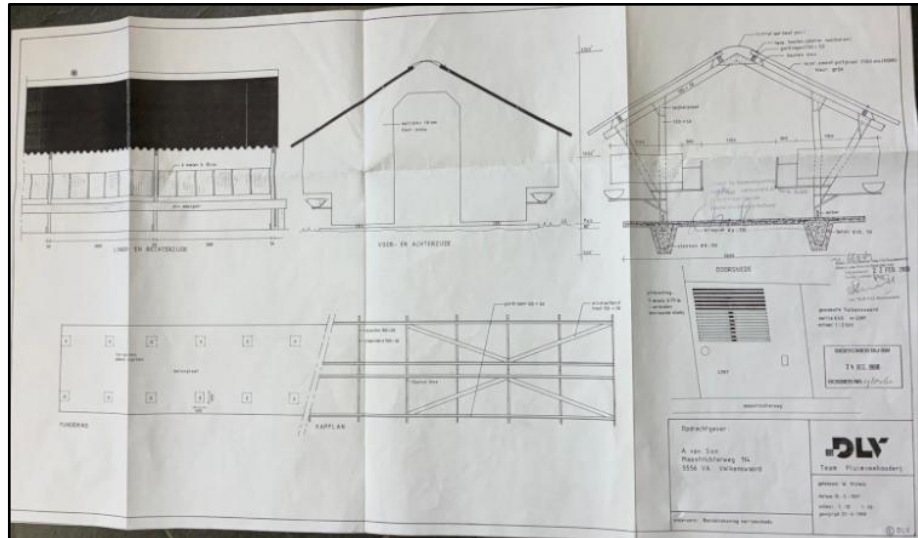
De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleidsregel de maatwerkregeling Omgevingskwaliteit. Aan deze regeling is een rekenmodule gekoppeld. In deze rekenmodule is een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en voorzieningen, waarbij de provincie aangeeft dat lage nertsensheds vallen onder voorzieningen. De provincie heeft niet verder uitgelegd wat zij verstaan onder lage nerstensheds. Daarom is voor dit aansluiting gezocht bij de algemene definitie van een gebouw uit de bijlage A onderdeel A van de Omgevingswet. Deze luidt als volgt:

Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

In dit geval is sprake van een gebouw, omdat het een bouwwerk betreft dat geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten is, net als het menstoegankelijk is. Dit blijkt ook uit de voor deze gebouwen verleende vergunning. De hoogte van de gebouwen is 2,7 meter (en daarmee menstoegankelijk) en aan de uiteinde van de gebouwen is een wand geplaatst (dus gedeeltelijk voorzien van wanden) en de gebouwen hebben een dak. Zie ook de verleende vergunning van 20 april 2000.

Figuur 8

Tekening en foto van gebouwen met wand.



Gezien het voorgaande is in de rekenmodule gerekend met de vergoeding voor een gebouw.

Ad 3. Er zijn geen ruimte-voor-ruimte kavels meer beschikbaar om uit te geven.

4. Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:
 - a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
 - c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

De ontwikkeling is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, op de overgang van de kern Valkenswaard naar het buitengebied. Hiermee is sprake van een passende locatie.

5. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
 - a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
 - b. Artikel 5.11.

Deze artikelen zijn niet meegenomen in de toetsing van dit plan.

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

1. Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:
 - a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
 - b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
 - c. dit geen betrekking heeft op:
 - i. een kantoor met baliefunctie;
 - ii. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en
 - iii. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling , mestvergisting en mestbewerking.

Ad a. Voor de onderbouwing dat de ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Ad b. De bebouwing welke overtollig is wordt gesloopt.

Ad c. Het voornomen plan zit niet op de ontwikkeling welke hier genoemd worden, te weten aan kantoor met baliefunctie, een nieuwe lawaaisport of een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte van mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

2. Het omgevingsplan regelt:
 - a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
 - b. een bij de omgeving passende maximale omvang;
 - c. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
 - d. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
 - e. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
 - f. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Ad a. In de regels van dit plan is vastgelegd welke bedrijfsmatige functies toegestaan zijn, dit betreft statische opslag, en bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 (fietsenhandel).

Ad b. De omvang past in de omgeving, waarin meerdere agrarische en niet agrarische bedrijven zijn met eenzelfde omvang aanwezig zijn. Daarmee is de ontwikkeling qua omvang passend is in de omgeving van het plangebied.

Ad c. De gemeente Valkenswaard heeft in haar omgevingsvisie aangegeven dat zij voor het buitengebied streeft naar een vergroening, wat behaald wordt door de sloop van de overtollige bebouwing en het toevoegen van de landschappelijke inpassing. Verder passen de 2 nieuwe woningen binnen de wens van de gemeente om woningen te ontwikkelen, waarbij er een specifieke doelgroep wordt aangesproken met de ruimte voor het houden van paarden bij de woning. De gemeente Valkenswaard wil kansen benutten voor ondernemen in combinatie met ontwikkelen van recreatieve functies en/of natuur(herstel). Op de locatie wordt een kleinschalig bedrijf gevestigd dat zich richt op de montage en online verkoop van fietsen. Deze onderneming stimuleert de lokale creativiteit. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij het wonen in en bij getransformeerde agrarische bedrijven.

Ad d. Er is geen sprake van een functie van met een grote publieksaantrekkende werking.

Ad e. In de toekomstige situatie is geen sprake van en buitenopslag. Alle opslag vindt plaats in gebouwen.

Ad f. Indien initiatiefnemer in de toekomst beoogd te vergroten, zal hierbij onderzocht worden of een passendere locatie gevonden moet worden.

3. Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:
 - a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
 - c. Een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Ad a. De omvang van de ontwikkeling is passend in de omgeving. Het sluit aan bij de doelen van de gemeente zoals vastgelegd in haar omgevingsvisie.

Ad b. Ten behoeve van de fietsenhandel komt er een kleinschalige detailhandelvoorzieningen. Deze gaat de oppervlakte van 200 m² niet te boven. Het dient enkel om klanten te ontvangen. De overige ruimte in het gebouw dient als werkplaats voor het assembleren en onderhouden van de fietsen.

Ad c. Dit is niet van toepassing.

3.2.3

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap van de TAM-Omgevingsverordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering

landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen met bijgebouw. Ook worden bestaande loodsen gebruikt voor een kleinschalig bedrijf met opslag en zonnepanelen. Het betreft een categorie 3 ontwikkeling, waarbij een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. De rekenmodule van de gemeente Valkenswaard is ingevuld voor de ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er voldaan wordt aan de voorwaarden voor woning, de kosten worden gedekt met de sloop van de gebouwen op het perceel. Zie hiervoor ook de bijlage. Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor een categorie 3 ontwikkeling.

Conclusie

Met de ontwikkeling wordt een groot deel van de bebouwing op het perceel gesloopt. Deze sloop wordt ingezet als compensatie voor de realisatie van de woningen op het perceel. Met de sloop van de gebouwen, aangevuld met de landschappelijke inpassing, wordt voldaan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering voor de provincie.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie

In deze omgevingsvisie staat de kijk van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. Het gaat over mogelijkheden om te wonen, op te groeien, werken, ontspannen en ondernemen in een gezonde en veilige leefomgeving. Ingezoomd op wat de gemeente écht belangrijk vindt, want de ruimte is beperkt: niet alles kan. Dat betekent dat er nu al keuzes gemaakt moeten worden, met oog op toekomstige generaties.

Als onderdeel van het grotere geheel, kijkt Valkenswaard ook buiten de gemeentegrenzen. Zo is er een landelijke omgevingsvisie (NOVI) en provinciale omgevingsvisie (POVI).

Ook zijn er afspraken binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE). Samen met twintig andere gemeenten werkt Valkenswaard aan de regionale economie, energietransitie, ruimte en wonen, mobiliteit en het landelijk gebied. De focus ligt op wonen, werken en bereikbaarheid. Waarbij bodem, water, natuur en landschap leidend zijn en (H)OV en fiets een belangrijke rol spelen. De aanpak is gericht op gezonde en levendige kernen en dorpen. In onze omgevingsvisie sluiten we aan op de ambities van buurgemeenten en partners. Waarbij we vooral inzetten op Valkenswaard als de tuin van Brainport. Zo wordt de positie van de Brainport regio versterkt en bijgedragen bij aan brede welvaart. En ontstaan er kansen voor samenwerking en cofinanciering van projecten. Een sterke regio betekent ook een sterker Valkenswaard.

De ambities van de gemeente zijn als volgt:

- Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter
- Ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport
- Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen

- Aansluiten bij de regionale schaalsprong en dus inzetten op een duidelijke groei van onze gemeente

Per ambitie heeft de gemeente doelen opgesteld.

De doelen voor wonen in 2040:

- Woningbouw met ruimte voor groei, innovatie en flexibiliteit
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
- Elkaar ontmoeten en verbinden
- Combineren van wonen, zorg en (commerciële) sociaal-economische en maatschappelijke functies
- Cultuurhistorie, erfgoed, archeologie en landschapselementen als basis
- Ontwikkelen van groene verblijfsruimtes en versterken van biodiversiteit
- Ontwikkelen/behouden van (kleinschalige) voorzieningen voor bewegen, spelen en sporten
- Het centrum van Valkenswaard is de plaats voor grotere evenementen en culturele activiteiten, het kernwinkelgebied en horeca

Met dit plan worden twee nieuwe woningen toegevoegd, waarbij de woningen klimaatadaptief (onder ander gasloos, hemelwater opvang, en zonnepanelen) en natuurinclusief (nestkasten en inheemse beplanting). Verder wordt er bebouwing gesloopt wat de groene verblijfsruimte vergroot.

De doelen voor ontspannen en recreëren in 2040:

- Behouden en versterken van natuur en het groene karakter van het buitengebied
- Cultuurhistorie, immaterieel erfgoed, landschap en natuur als basis
- Ontwikkelen van duurzame en ingepaste recreatie en vrijetijdseconomie voor de regio
- Combineren van ondernemen met een woon-, recreatieve of maatschappelijke functie
- Transitie van intensieve naar toekomstbestendige landbouw

Met dit plan wordt het groene karakter van de gemeente versterkt door de sloop van de nerstenstallen en de overige overtollige bebouwing. Verder worden er nieuwe groene elementen. Verder geeft het plan ruimte aan nieuwe ondernemingen.

Onze doelen voor bereikbaarheid en economie in 2040:

- Voor korte en middellange ritjes is de fiets hét vervoersmiddel
- (H)OV en deelmobiliteit verbindt Valkenswaard met de regio
- Duurzame energie combineren met duurzaam ondernemen
- Geluidsoverlast van verkeer verminderen
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat stimuleert ondernemen

Met dit plan worden zonnepanelen gelegd op de daken van de bedrijfsbebouwing, waarmee bijgedragen wordt aan duurzame energie met duurzaam ondernemen. Verder geeft het plan nieuwe ruimte om te ondernemen.

Enkele keuzen die de gemeente gaat maken betreft wonen zijn als volgt;

- Ruimte bieden voor groei: nieuwe woningen en voorzieningen met focus op inbreiding en kansen benutten voor uitbreiding.
- Het woningbouwaanbod sluit aan bij de behoefte van de inwoners.
- Woningbouw is gericht op doorstroming.

- Ruimte bieden voor wonen in en bij getransformeerde en vrijkomende agrarische bedrijven.

Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan bovenstaande keuzen van de gemeente.

De gemeente Valkenswaard wil kansen benutten voor ondernemen in combinatie met ontwikkelen van recreatieve functies en/of natuur(herstel). Op de locatie is een kleinschalig bedrijf gevestigd dat zich richt op de montage en online verkoop van fietsen. Deze onderneming stimuleert de lokale creativiteit. Bovendien sluit de ontwikkeling aan bij het wonen in en bij getransformeerde agrarische bedrijven.

3.3.2 Goed wonen in Valkenswaard

De woonvisie van de gemeente Valkenswaard is geactualiseerd op 15 november 2023. Dit heeft de gemeente gedaan in het document “Goed wonen in Valkenswaard, woonvisie 2023-2027”. De woonvisie is geactualiseerd omdat de woningmarkt sterk is veranderd. Ook de bevolkingssamenstelling van de gemeente is veranderd. De bestaande woningvoorraad sluit niet altijd even goed aan op deze ontwikkelingen. Facilitering vanuit de gemeente kan helpen om een (toekomstige) mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en zo ‘goed wonen voor iedereen’ te realiseren.

De gemeente wil inzetten op doorstroming van woningen en zo woningen voor starters beschikbaar maken. Door woningen te realiseren voor ‘starters’ die de starterswoning ontgroeid zijn, komen er meer betaalbare woningen beschikbaar voor nieuwe starters. De ontwikkeling op onderhavige locatie draagt hierin bij.

3.3.3 Handreiking kwaliteitsverbetering landschap gemeente Valkenswaard

De verplichting van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en in de Structuurvisie Valkenswaard. De gemeente heeft daarom de ‘Handreiking kwaliteitsverbetering landschap gemeente Valkenswaard’ opgesteld. Omdat niet alle ontwikkelingen eenzelfde impact hebben op het landschap worden er verschillende categorieën onderscheiden. Onderhavige ontwikkeling valt daarbij in categorie 3 omdat het een omschakeling betreft van agrarisch naar bestemming wonen met daarbij een ontwikkeling van een bedrijfsbestemming. Bij een categorie 3 ontwikkeling is het naast de landschappelijke inpassing van het perceel noodzakelijk een berekening uit te voeren maar de mogelijke toename van de waarde van het perceel. Mocht sprake zijn van een waardevermeerdering moet 20% van deze waarde toename geïnvesteerd worden in landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Voor de berekening van de waardeontwikkeling binnen het plangebied is gebruik gemaakt van de normbedragen uit het gemeentelijke beleid. Uit deze berekening komt een toename van waarde van € 442.285,-. Dit betekent dat er een bedrag van € 88.457,- geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering.

In dit geval worden er gesloopt en voorzieningen verwijderd. Daarmee gaat een investering gepaard van € 256.035,-. Met deze investering in sloop wordt ruimschoots voldaan aan de verlichte investering in kwaliteitsverbetering. Voor de volledige berekening wordt verwezen naar bijlage 13.

4

ASPECTEN MILIEU EN FYSIEKE LEEFOMGEVING

4.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante aspecten op het gebied van de fysieke leefomgeving en milieu en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het project.

4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Doorwerking projectgebied

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard. In de nabije omgeving van het projectgebied is sprake van een gemengd gebied met agrarische bedrijven, burgerwoningen en bedrijfslocaties.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende functies/bedrijven. De nieuwe woningen dienen met betrekking tot de in de omgeving gelegen bedrijven op voldoende afstand te liggen. De meest dichtbij gelegen agrarische bedrijf ligt op circa 75 m afstand. Dit betreft de varkenshouderij 't Valkswirts Vleeshuiske, gelegen aan Hoeve 3. Er is ook een boomkwekerij en tuincentrum op korte afstand gelegen van de locatie, circa 150 m. Dit betreft Boomkwekerij & Tuincentrum Bannenbergh.

In de tabel behorende bij de VNG-brochure wordt voor een varkensbedrijf een grootste afstand van 200 m vastgelegd voor geur. De afstand vanaf het varkensbedrijf tot de dichts bijgelegen perceel voor de nieuwe woning bedraagt circa 180 m. Doordat er sprake is van een gemengd gebied kan de grootste afstand met één stap terug van 200 m naar 100 m. Aan de grootste afstand wordt voldaan.

Voor een tuincentrum is een grootste afstand van 30 m vastgelegd voor geluid. De afstand van de dichts bijgelegen perceel van de nieuwe woning tot aan de gronden van het tuincentrum bedraagt 90 m. Er wordt voldaan aan de grootste afstand.

Ook zijn er andere agrarische bedrijven in de buurt gelegen, echter liggen deze op grotere afstanden dan de eerder genoemde veehouderij en zullen deze bedrijven geen hinder ondervinden voor/dor het initiatief. Het gaat hier bijvoorbeeld nog om de melkrundveehouderij aan de Hoeve 5, de paardenhouderij aan de Maastrichterweg 96 en de melkrundveehouderij aan de Zeelberg 47. Deze liggen op een grotere afstand dan 200 meter.

Voor het gedeelte van de projectlocatie dat de bestemming 'Bedrijf' krijgt dienen de afstanden tot woningen van derden ook getoetst te worden. Het kleinschalige bedrijf dat zich richt op montage en verkoop van fietsen valt onder de categorie detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren. De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen worden gebruikt voor bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2. Bij controle van de richtafstanden dient daarom rekening gehouden te worden met de maatgevende richtafstand voor milieucategorie 2 (30 meter). Omdat er sprake is van de ligging gemengd gebied mag uitgegaan worden van een richtafstand van 10 meter. Aangrenzend aan het gebouw waarin het bedrijf gevestigd is, is een bufferzone opgenomen van 10 meter waarbinnen geen verblijfsobjecten gerealiseerd mogen worden. Ook met deze bufferzone van 10 meter blijft er voldoende buitenruimte over rondom de woning waar sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Figuur 9

Beoogde situatie met afstand van woning tot loods



Aan de minimale afstanden zoals bepaald in de VNG-brochure wordt voldaan.

4.1.2

Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het

Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ▶ beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- ▶ evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ▶ duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ▶ Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- ▶ Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- ▶ Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- ▶ Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Doorwerking projectgebied

De huidige bestemming van het perceel is agrarisch. De functie wordt deels omgezet naar woning, deels naar bedrijf en deels naar groen. Voor het omzetten van de bestemming van agrarisch naar wonen of bedrijf wordt een gevoelige functie opgericht. Om deze reden is op 13 augustus 2024 (aangevuld op 6 juni 2025) een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht (projectnummer B3489).

Uit het verrichte onderzoek volgt het navolgende advies:

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

Asbest- en bodemonderzoek terreindeel met (voorheen) asbesthoudende golfplaten

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

De uitgegraven grond is gezeefd. De fractie groter dan 20 mm is beoordeeld, mits hiervan sprake was.

In de bodem ter plaatse van de proefgaten is geen fractie groter dan 20 mm waargenomen, behoudens een stukje asbestverdachte golfplaat met een gewicht van 0,9 gram ter plaatse van proefgat 108. Uit een verrichte analyse blijkt sprake van asbesthoudend asbestcement (37,5% chrysotiel).

Op basis van de homogeniteitstoets is vastgesteld dat er geen sprake is van significante verschillen tussen de proefgaten met betrekking tot de hoeveelheid asbesthoudend materiaal.

Analyseresultaten PCB

Mengmonsters BG8, BG9 en BG10, samengesteld uit de visueel schone toplaag ter plaatse van de voormalige asbesthoudende diervverblijven, worden op basis van de gehalten aan PCB ingedeeld in de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

Analyseresultaten asbest

In de geanalyseerde grondmengmonsters mm1 en mm2 zijn geen concentraties aan asbest aangetroffen.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm3 is een concentratie aan asbest aangetroffen. Uit de analyse blijkt sprake van 0,5 mg/kg d.s. chrysotiel.

De toplaag ter plaatse van de druppelzone van de diervverblijven, waarbij sprake was van asbesthoudende golfplaten, is niet ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt niet reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 µm. Aanvullende SEM-analyses worden niet zinvol geacht. De gehalten vormen geen aanleiding voor nader asbestonderzoek.

Conclusie

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van PCB of asbest in bodem in een gehalte boven de interventiewaarde. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Advies

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde beëindiging van bedrijfsactiviteiten, bestemmingswijziging en bouw van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

4.1.3

Lucht

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals omgevingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Omgevingswet. De wet bevat grenswaarden voor de stoffen zoals zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, lood, benzeen in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. Met name in aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden ten aanzien van PM₁₀. Valkenswaard ligt echter niet binnen een aandachtsgebied als hiervoor bedoeld.

Gemeente Valkenswaard toetst aan luchtkwaliteit en de representatieve blootstelling als het initiatief in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM projecten

De wet maakt namelijk onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het gaat dan over woningen, kantoren, combinatie hiervan, telen van gewassen, het aanleggen van een spoorwegemplacement.

Het Besluit kwaliteitseisen leefomgeving geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een rekenmodel. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Voor veehouderijen wordt gebruik gemaakt van een vuistregel om te bepalen of er sprake is van NIBM situatie. Deze gaat uit van afstanden tot stallen, dieren aantallen en bijbehorende emissiefactoren voor stof.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Doorwerking projectgebied

Het project heeft met het oprichten van twee nieuwe woningen met groen en het toekennen van een bedrijfsbestemming aan het bestaande bedrijf geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen neemt af ten opzichte van de huidige situatie. De bewegingen die benodigd zijn voor de nertsenhoudery komen namelijk te vervallen. In de gewenste situatie zijn er in een worst-case scenario dagelijks 54,6 bewegingen van voertuigen waarvan 7,3% zwaarverkeer. Dit is aan te merken als NIBM, zie ook navolgende afbeelding.

Figuur 10

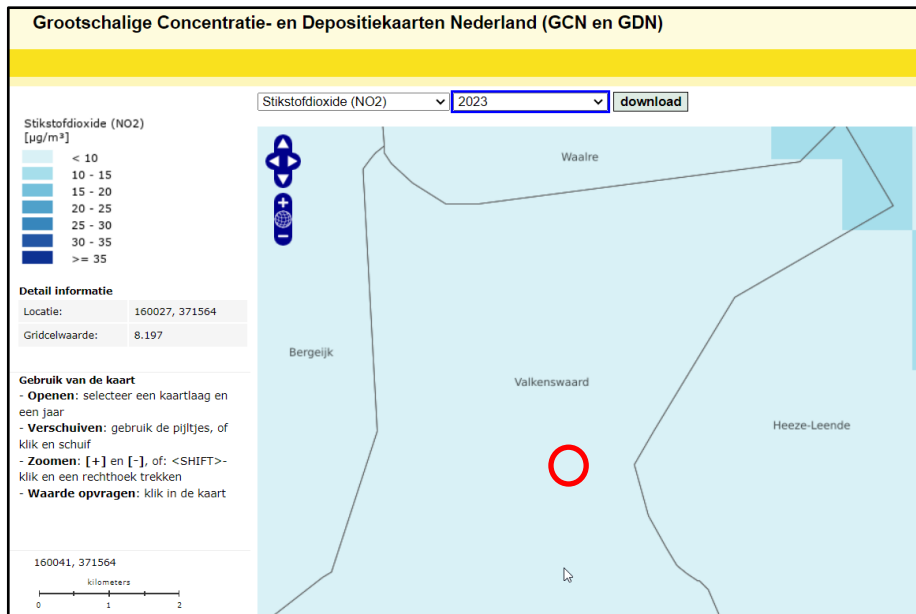
NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		54,6
Aandeel vrachtverkeer		7,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Daarnaast is gekeken naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de woningen. In de onderliggende afbeeldingen is te zien wat de verschillende concentraties zijn;

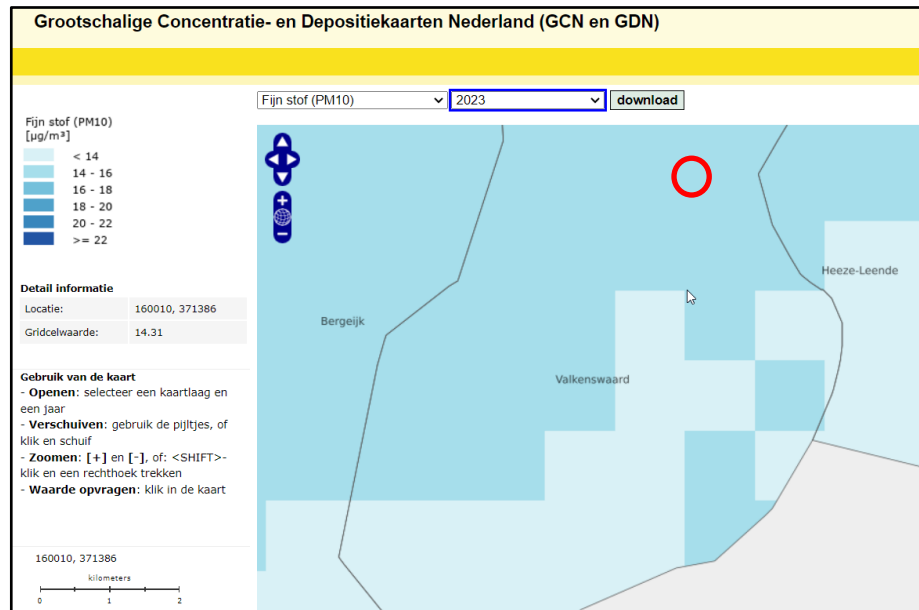
Figuur 11

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart NO₂.



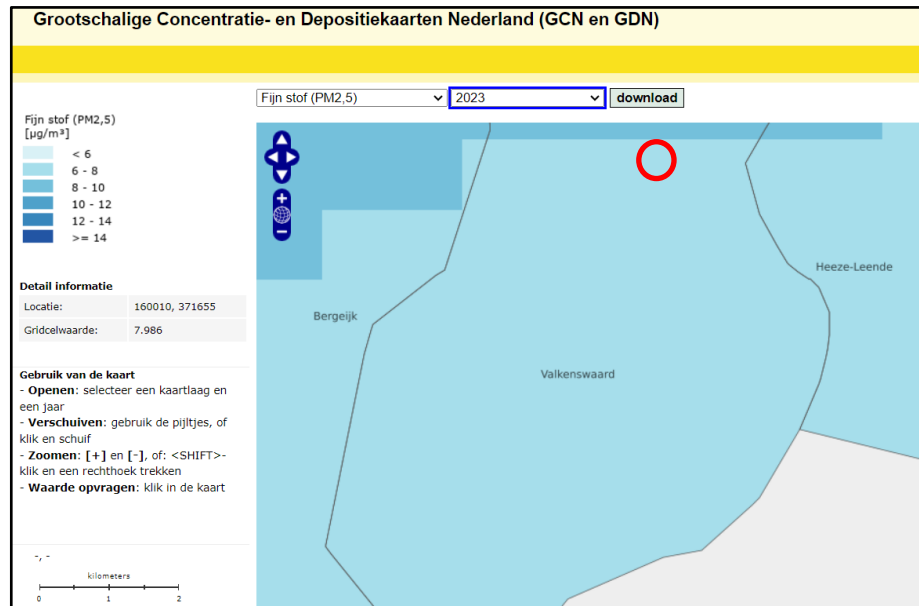
Figuur 12

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM10.



Figuur 13

Uitsnede grootschalige concentratie- en depositie kaart PM2,5.



Ter hoogte van het projectgebied gelden voor het jaar 2023 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof PM10 14,31 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Fijn stof PM2,5 7,986 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof NO2 8,197 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van het aspect 'Luchtkwaliteit' zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.1.4

Geur

De regels met betrekking geur staan in paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl. Deze regels zijn, tezamen met het omgevingsplan en de regels van de bruidsschat het toetsings- en beoordeling kader voor geur bij omgevingsplanactiviteiten en wijzigingen van het omgevingsplan.

Doorwerking projectgebied

De projectlocatie bevindt zich in het buitengebied van Valkenswaard. Er zijn in de omgeving meerdere agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op 180 meter van het perceel van de beoogde nieuwe woning. De afstand van het bedrijf tot aan de nieuwe woning bedraagt 200 meter. De woning vormt geen belemmering voor deze varkenshouderij. Andere veehouderijen zijn op grotere afstand gelegen van de beoogde woningen.

De overige bebouwing in het plangebied wordt ingezet voor statische opslag en voor kleinschalige bedrijfsactiviteit (montage van fietsen en een installatiebedrijf in de groene energie, milieucategorie 1 en 2). Deze bebouwing wordt niet als geurgevoelig beschouwd naar artikel 5.91 van het Bkl. Enkel in de dagperiode op werkdagen verblijven hier mogelijk mensen. Het betreft geen permanent verblijf. De overige bebouwing vormt daarmee ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Concluderend kan worden gesteld dat agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving geen hinder zullen ondervinden van de realisatie van de woningen.

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. Er is een varkenshouderij gelegen op 180 m van het dichtst bijgelegen nieuwe woonperceel. Om te kunnen garanderen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is er een voor- en achtergrond geuronderzoek uitgevoerd door G&O consult. Het onderzoek heeft het kenmerk 5991go0124 d.d. 14 juni 2024 aangepast op 27 mei 2025. In het onderzoek wordt navolgende conclusie getrokken:

Aan de hand van de berekende geurcontouren en geurbelasting op het plangebied zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

- *Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?;*
- *Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).*

Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. *Ter hoogte van het plangebied is, met inachtneming van hoofdstuk 4.3, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
2. *Met onderhavig plan worden nieuwe woningen gerealiseerd, echter voldoen de woningen aan de eisen van een geurgevoelig gebouw met functionele binding of functionele binding tot 19 maart 2000 en daarbij horende minimale afstanden tot een dierhouderij met dieren met een geuremissie factor. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de nabij gelegen veehouderij niet in zijn belangen wordt geschaad.*

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het plangebied aan de Maastrichterweg 114 te Valkenswaard niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

De volledige onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage van de aanvraag.

4.1.5

Gezondheid

In onderhavige situatie is sprake van de komst van nieuw gevoelige objecten. Gezien de ligging in het buitengebied van Valkenswaard, maar door de kleine hoeveelheid aan agrarische bedrijven, geitenhouderijen of industriële bedrijven in de directe nabijheid gelegen, vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Om te bepalen of het voorliggende plan noodzakelijk is om advies in te winnen bij de GGD is het stappenplan uit De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

(versie mei 2018) doorlopen. Dit plan bestaat uit 7 stappen. In het navolgende worden deze 7 stappen doorlopen.

Stap 1. Endotoxine.

De projectlocatie is gelegen binnen de richtafstanden voor endotoxinen van omliggende varkens- en pluimveehouderijen. Voor de varkenshouderij gelegen aan de Hoeve 3 geldt, met een fijnstof emissie van 408 kilogram fijnstof per jaar een afstand van 129 meter voor endotoxinen. Het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij is op 200 meter van de woning gelegen. Hiermee vindt de ontwikkeling plaats buiten endotoxine richtafstand van dit bedrijf. Daarmee moet voor het aspect endotoxine geen advies gevraagd te worden bij de GGD. Voor het overige zijn er geen veehouderijen met endotoxinen in de omgeving aanwezig.

Stap 2. Emissies

Het project draagt in niet in betekenende mate bij aan de emissie van fijnstof. Ook de emissie van stikstof is zeer beperkt. Dit blijkt ook uit de eerdere toetsing uit dit document. Daarnaast is vindt er geen emissie van geur plaats.

Stap 3a en 3b.

Voor de achtergrond en voorgrond belasting wordt voldaan aan de daarbij horende grenswaarden zoals eerder benoemd.

Stap 4a en b.

Om de locatie is geen sprake van een veehouderij. Om deze reden er is ook geen sprake van een combinatie van de genoemde diersoorten.

Binnen 100 meter zijn er geen gemengde bedrijven of pluimveehouderijen gelegen.

Stap 5 a, b en c.

Binnen een straal van 2 kilometer is er geen geiten- of pluimveehouderij gelegen. Voor dit aspect hoeft geen GGD advies te worden opgevraagd.

Stap 6. Mestbe- of verwerking

Op de locatie wordt geen mest verwerkt. Er is geen sprake van een veehouderij.

Stap 7. Ongerustheid over volksgezondheid.

In de omgeving is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Op basis van het doorlopen stappenplan kan geconcludeerd worden dat het niet noodzakelijk is om een advies op te vragen bij de GGD.

4.1.6

Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en specifieke activiteiten (windturbines etc.).

In de Omgevingswet vormt geluid vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid.

Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn regels via het Aanvullingsspoor geluid geïntegreerd in de Omgevingswet en het Bkl.

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- ▶ het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- ▶ het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- ▶ het bevorderen van bronmaatregelen;
- ▶ het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- ▶ het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken. De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving.

Geluidsgevoelige gebouwen

Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van bronnen afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In een omgevingsplan is in de bruidsschat het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Doorwerking projectgebied

Wegverkeer

Er is een berekening wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van twee nieuwbouw woningen. Dit onderzoek is uitgevoerd door G&O

De projectlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Valkenswaard. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door G&O consult op 27 mei 2024 en heeft het kenmerk 5991ao0124. In dit onderzoek wordt navolgende conclusie beschreven:

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning 1 aan de Maastrichterweg bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning 2 aan de Maastrichterweg bedraagt de geluidbelasting afkomstig van de gemeentelijke wegen ten hoogste 53 dB. Derhalve wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

De gezamenlijke geluidbelasting bij de beoogde woningen bedraagt ten hoogste 53 dB. Om het binnenniveau met een waarde van 33 dB, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, te waarborgen dient de benodigde gevelwering ten minste 20 dB te bedragen.

Ter hoogte van de woningen heerst een overwegend matig tot redelijke milieukwaliteit bij de buitenruimte gelegen tussen de weg en de voorgevel van de woning. Verder heerst er een overwegend redelijke tot goede milieukwaliteit in de rest van het plangebied achter de woningen. Kort aan de Maastrichterweg is sprake van een tamelijk slechte tot matige milieukwaliteit, echter is deze zone direct aan de weg gelegen, derhalve wordt dit gebied niet gezien als buitenruimte voor het recreëren. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er overwegend sprake is van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld, met in achtneming van bovenstaande opmerkingen dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Industrielawaai

Met de voorgenomen ontwikkeling worden twee geluidsgevoelige objecten opgericht door het realiseren van twee nieuwe woningen. Er moet worden gekeken of hier sprake kan zijn van overlast door industrie. Conform paragraaf 4.1.1 liggen de nieuwe woning op voldoende afstand van omliggende bedrijven.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming.

4.1.7

Trillingen

In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard zijn regels m.b.t. het aspect 'trillingen' opgenomen. 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 (Opa). Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van de Bruidsschat in het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard.

Doorwerking projectgebied

In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van twee nieuwe woningen. Een woning is een trillinggevoelig gebouw. Echter gezien de ligging waarbij er in de directe nabijheid geen bedrijven of andere activiteiten aanwezig zijn welke in grote mate trillingen veroorzaken, vormt het onderdeel 'trillingen' geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.1.8

Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor omgevingsveiligheid bestaat onder meer uit instructieregels in afdeling 5.1.2 Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ▶ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- ▶ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- ▶ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

De risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied wordt vastgelegd in het Register Externe Veiligheid. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gemeenten moeten in die gebieden rekening houden met het risico van brand, explosie of gifwolken en bepalen in hun omgevingsplan de benodigde beschermende maatregelen binnen zo'n aandachtsgebied. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. De gemeente kan in een aandachtsgebied een deelgebied aanwijzen als voorschriftengebied. Dit betekent dat in een deelgebied in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied kan worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

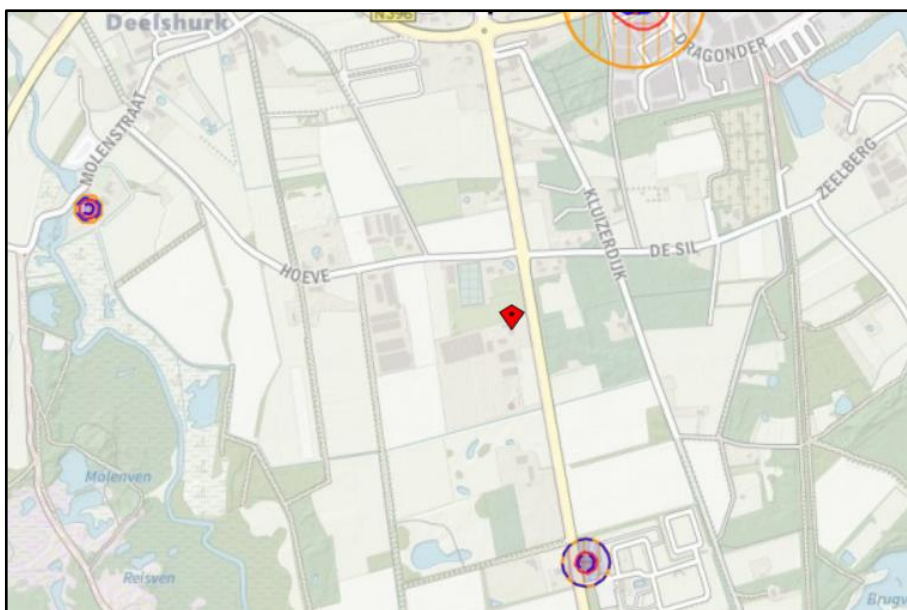
- ▶ Opslaan, bewerken en her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- ▶ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Doorwerking projectgebied

Onderstaand is de projectlocatie aan de Maastrichterweg 114 te Valkenswaard binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het projectgebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Figuur 14

Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid,
Maastrichterweg 114
(rood aangegeven)



Daarnaast is het projectgebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. De op afstand aangegeven locaties met een risicocontour zijn agrarische bedrijven die op hun locatie een propaantank/propeentank hebben. Deze bedrijven liggen op een afstand van circa 350 meter, dit is genoeg afstand tot de projectlocatie.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.1.9

Kabels en leidingen

Voor dat de grond geroerd wordt er een KLIC-melding gedaan. Binnen het plangebied zijn geen leidingen gelegen die opgenomen zijn in het omgevingsplan.

De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding is gelegen op een afstand van circa 7 kilometer. Dit geeft geen belemmeringen in het plangebied.

4.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

De Omgevingswet stelt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat bij het vaststellen van een omgevingsplan het waterbelang moet worden gewogen. Bij de totstandkoming van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Bij het wegen van het waterbelang wordt de waterbeheerder benaderd voor een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten die worden meegewogen zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. Het wegen van het waterbelang heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater. Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij het wegen van het waterbelang. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische 'waterbestemmingen' komen aan bod.

Aanleiding tot het opstellen van de waterparagraaf is het doorlopen van de watertoets ten behoeve van de voorgenomen planontwikkeling op onderhavige locatie. Het doel van de waterparagraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het project en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

De waterbeheerder voor de projectlocatie is het waterschap De Dommel.

Beleid waterschap De Dommel

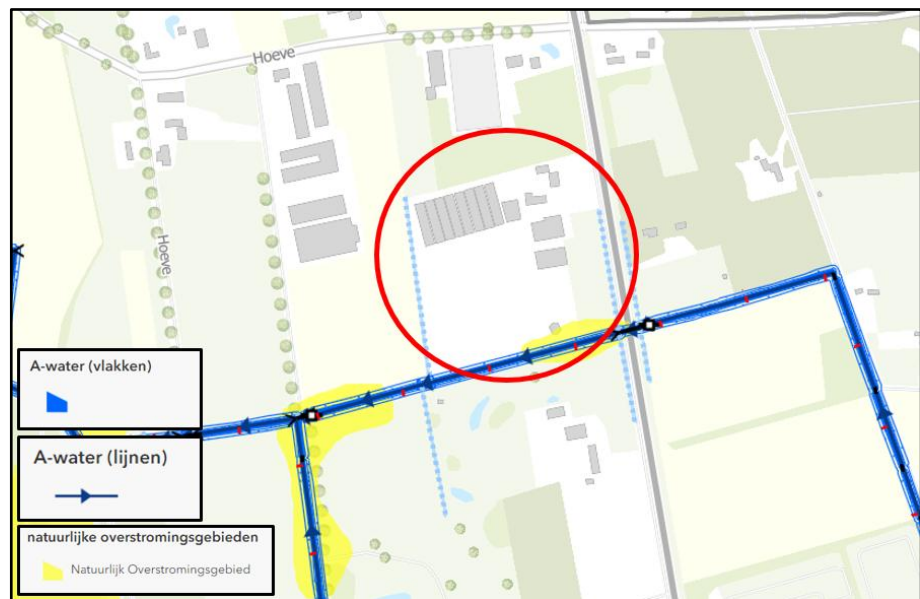
Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' opgesteld. Het programma beschrijft wat Waterschap De Dommel in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. Het waterbeheer laat zich leiden door hun missie; een toekomstbestendige leefomgeving voorstaan, waar een toekomstbestendige waterhuishouding een noodzakelijke voorwaarde is. Een waterhuishouding die robuust is, wendbaar en in balans met de omgeving is. En een waterhuishouding die voorziet in een goede waterkwaliteit'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een waterschap verordening, namelijk 'Waterschapverordening Waterschap De Dommel 2024'.

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Onderstaand een uitsnede van de legger.

Figuur 15

Uitsnede legger, Maastrichterweg 114 (rood omcirkeld).



Doorwerking projectgebied

Bodem en grondwater

Op de bodemkaart van Nederland is af te lezen dat de gronden binnen het projectgebied bestaan uit gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (code pZn21). De gemiddeld kleinste diepte is gelegen tussen 40-50 cm –mv. De gemiddeld grootste diepte is gelegen tussen 130-140 cm - mv.

Regionale waterberging

Een aan deel van het plangebied is de functie regionale waterberging toegekend. Dit betekent dat in geval van extreme neerslag dit deel van het plangebied onder water kan komen te staan. In de voorgaande figuur is deze 14 is deze waterberging opgenomen als geel vlak. Binnen het plangebied vinden binnen deze gebieden geen ontwikkeling plaats. Deze gronden worden ingericht al weide.

Oppervlaktewater

In en in de directe nabijheid van het projectgebied komt geen oppervlaktewater voor. Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone. Aan de zuidzijde is een A-watgang gelegen. Deze A-watgang in eigendom van het waterschap en is voorzien van een beschermingszone. Deze beschermingszone is onder andere voor het beheer onderhoud aan deze watgang. Met het plan vinden hierin geen wijzigingen plaats.

Riolering

De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Dit stelsel heeft voldoende capaciteit op het extra afvalwater van de twee woningen te verwerken.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie houdt in dat de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat en de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Het veranderde klimaat is al enige tijd zichtbaar door hittegolven, hoosbuien en droogte. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, zijn bij ontwikkelingen klimaatadaptatiemaatregelen nodig.

Met onderhavig project wordt invulling gegeven aan klimaatadaptatie. In het projectgebied is geen sprake van wateroverlast. Dit komt mede doordat het water goed kan afvloeien in het omliggende groen/tuin. De hoeveelheid bebouwing neemt af in de beoogde situatie, waardoor het afvloeien van regenwater nog makkelijker verloopt.

Gezien de gronden binnen het projectgebied bestaan uit laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, is de bodem redelijk geschikt voor infiltratie. Met onderhavige project is sprake van een afname in het verhard oppervlak. Er wordt veel omliggende verharding weggehaald om te vervangen door gras en ander groen. Hierdoor zal binnen het projectgebied voldoende groen aanwezig zijn. Hierdoor wordt de bodem aangevuld met hemelwater.

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast en wordt omgeven door veel groen in de vorm van tuin.

Gezien de afname van het verhard oppervlak, in de huidige situatie geen sprake is van wateroverlast en het projectgebied omgeven wordt door veel groen is het risico op wateroverlast bij piekbuien dan ook gering.

Tevens wordt met onderhavig project hittestress zoveel mogelijk tegengegaan door de aanleg van een tuin met voldoende groen (bomen en beplanting) bij de nieuwe woningen. Hiervoor wordt verharding verwijderd.

Op basis van voorgaande kan gesteld wordt dat in voldoende mate ingespeeld wordt op klimaatadaptatie.

In navolgende kopje 'Ontwikkeling' wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in de nieuwe situatie.

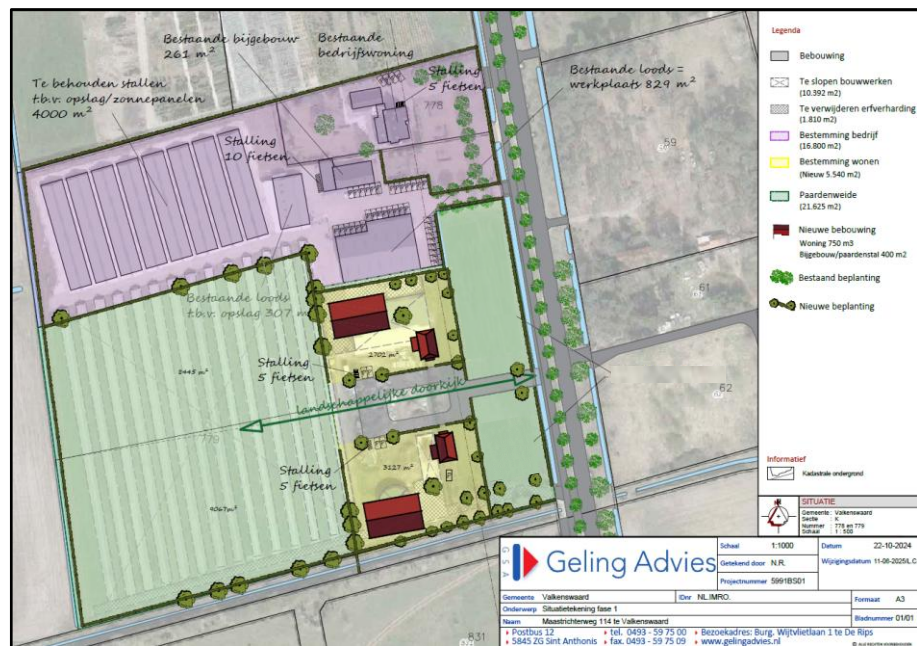
Ontwikkeling

In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van twee nieuwe woningen en het wijzigen van de bestemming. In de huidige situatie is de locatie grotendeels verhard (nertsenhoudertij). In de beoogde situatie wordt veel groen in de vorm van gras, hagen en bomen aangelegd. De woningen worden ontsloten middels een nieuwe oprit. Het bestaande kleinschalige bedrijf en de loodsen voor de statische opslag beschikken al over een inrit. De bestaande bedrijfswoning beschikt ook al over een eigen inrit. Alle inritten komen uit op de Maastrichterweg.

In onderstaande afbeelding zijn de wijzigingen bebouwing en groen weergegeven. Er wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing en voldoende mogelijkheid voor water om in de bodem te infiltreren.

Figuur 16

Situatietekening
beoogde situatie



De volledige tekening is ook toegevoegd als bijlage bij de aanvraag.

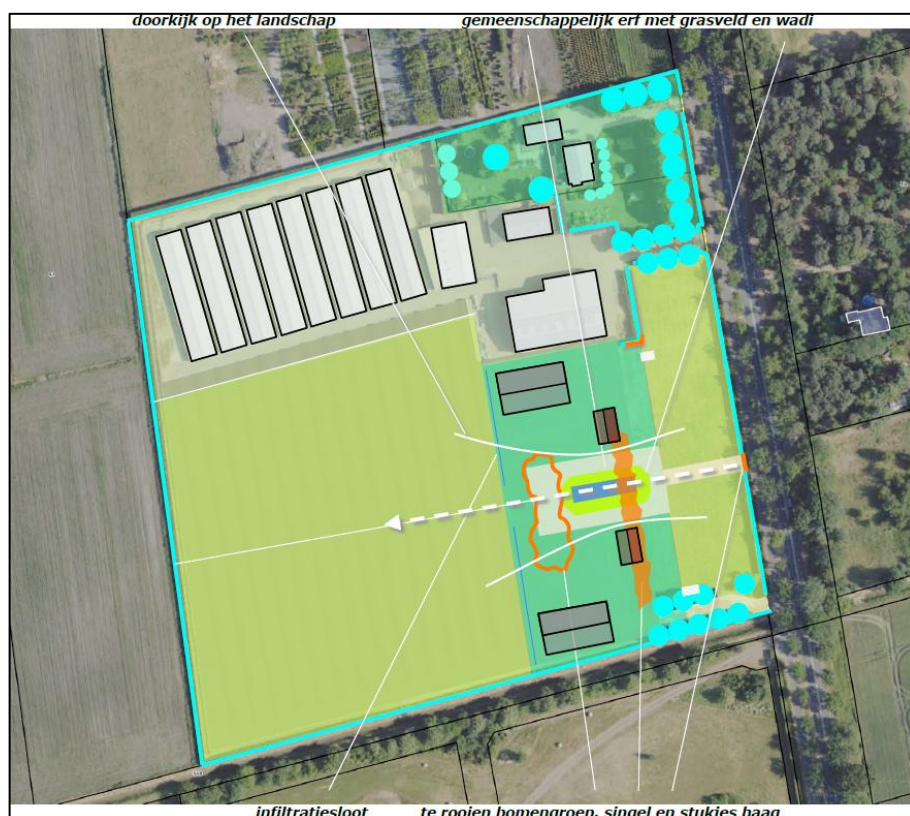
Bij nieuwbouw hanteert de gemeente Valkenswaard normen voor de berging van hemelwater. De te hanteren norm is afhankelijk van een afname dan wel toename van de verharding. Met voorliggend plan neemt de oppervlakte aan verharding af. Daarmee is de te hanteren norm 20 mm per nieuwe m² aan verharding.

Bij elk van de twee woningen komt een loods van 400 m². Daarnaast krijgen de woningen een oppervlakte van maximaal 200 m² per stuk en de toegangsweg met overige erfverharding krijgt een oppervlakte van 2.500 m². Dit geeft een nieuwe verharding met een totale oppervlakte van 3.700 m². Bij een norm van 20 mm van de gemeente betekent dit een bergingsvoorziening van 74 m³. Aan de westzijde van beide woningen wordt een infiltratiesloot aangelegd. De GHG ter plaatste van de sloot bedraagt 45 centimeter onder het maaiveld. Per woning krijgt de sloot een lengte van 42,5 meter. De breedte van de sloot wordt 2,5 meter, met een talud van 1:1. De breedte van de bodem is daarbij 1,6 meter. Daarmee is kan er per meter aan sloot 1,025 m³ aan water geborgen worden. Dit geeft dat per woning 43,56 m³ geborgen worden, in totaal 87,12 m³. Hierbij hebben de sloten een voldoende capaciteit voor het omvangen van het hemelwater. Aanvullend hierop is de gemeentelijke rekentool waterberging ingevuld. Deze is weergegeven in bijlage 14. Aan de bestaande, blijvende verharding en bebouwing worden geen wijzigingen doorgevoerd aan de hemelwaterafvoer. Deze blijft gelijk als in de huidige situatie.

De globale ligging van deze hemelwaterbergingsvoorzieningen is als in de onderstaande figuur. Deze hemelwatervoorziening worden voorzien van een leegloopvoorziening welke afwatert naar de aan de voorzijde van het perceel gelegen b-watergang. De infiltratiesloten lopen, bij hevige hemelval, over op de omringende gronden, de weides voor de paarden. Hierbij is het voorstelbaar, indien mogelijk, dat de gronden onder en rondom de nieuwe woningen worden opgehoord met de vrijkomende grond voor de fundering om te voorkomen dat deze onderwater komen te staan bij hevige regenval.

Figuur 17

Globale ligging
waterberging



In dit kader is dus sprake van hydrologisch positief ontwikkelen. In de navolgende tabel is dit weergegeven, waarbij de huidige verharding is vergeleken met de toekomstige verharding.

Figuur 18

Vergelijk verharding
huidig en toekomstig

Oppervlakte in m ²	Huidig	Toekomstig	Vershil
Verharding	4.480	3.323	-1.157
Bedrijfsgebouwen	15.500	5.400	-10.100
Bestaande woning met bijgebouwen	650	650	0
Bijgebouwen nieuwe woningen	0	800	800
Nieuwe Woningen	0	400	400
Verharding nieuwe woningen o.a inrit vanaf de weg	0	2.500	2.500
Totaal	20.630	2.500	-7.557

Samenwerking met waterbeheerder

De morivering dient door de gemeente Valkenswaard te worden voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

4.3

NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Omgevingswet. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve

effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Omgevingswet, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Doorwerking projectgebied

Ten opzichte van de locatie is het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' het dichtstbij gelegen, dit betreft circa 400 m.

Voor de beoogde situatie is een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er in de beoogde situatie stikstofdepositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om aan te tonen dat er geen toename is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie, is een verschilberekening gemaakt.

Uit de verschilberekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Invoergegevens AERIUS

Om te toetsen of de aanleg- of gebruiksfase invloed heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden is een stikstofberekening gemaakt met het rekeninstrument Aerius. De bewegingen behorende bij de gebruiksfase zijn opgevraagd bij de initiatiefnemer.

De volledige Aerius-berekeningen met toelichting zijn als bijlage toegevoegd aan de aanvraag.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming.

Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van de woningen niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

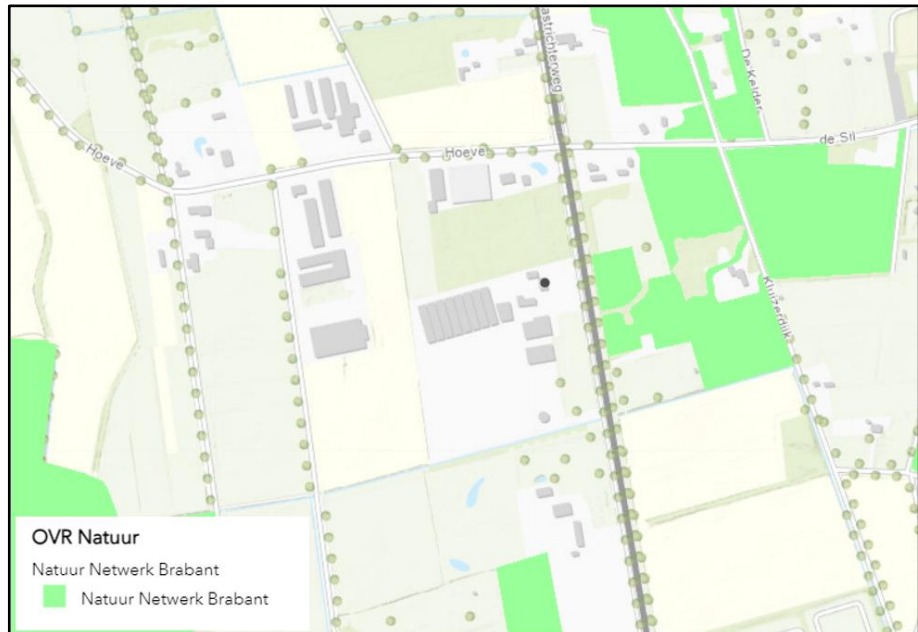
Natuurnetwerk Nederland

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gronden gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)). De NNN is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter) nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of

waarden van het gebied significant aantasten. Brabant heeft hier nog eigen gebieden aan toegevoegd. Gezamenlijk wordt dit het Natuur Netwerk Brabant genoemd.

Figuur 19

Ligging
Maastrichterweg 114
ten opzichte van
Brabants
Natuurnetwerk



De locatie Maastrichterweg 114 is op een afstand van circa 25 meter gelegen van het Brabants Natuurnetwerk. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen.

4.3.2

Soortenbescherming

De Omgevingswet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen, is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van sloop en nieuwbouw. Om te voorkomen dat dit ten koste gaat van soorten die eventueel op het erf leven, wordt voorgaande van de sloop een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

In het onderzoek van Brabant Eco, uitgevoerd op 22 mei 2024 aangepast 7 mei 2025, is de volgende conclusie getrokken:

6.1 Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen beschermde flora en fauna in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de loods, mestsilo, sleufsilo en nertsenstallen en de bouw van de woningen gaat geen leefgebied van beschermde soorten verloren. Daardoor zijn er geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Omgevingswet. De bebouwing is volledig ongeschikt voor gebouwbewonende soorten, de diervverblijven en de sleufsilo zijn te laag en te open, waar de mestsilo en de loods beide volledig gesloten zijn. Hierdoor wordt uitgesloten dat de bebouwing onderdeel is van het leefgebied van beschermde soorten. Het plangebied is ook omheind en wordt actief onderhouden, waardoor er geen

ruigtehoekjes, zoals bladerhopen en uitgegroeid onkruid, ontstaan waar beschermde diersoorten schuilplaatsen zouden kunnen vinden.

Door het aanleggen van een tuin rondom beide woningen en natuurinclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

6.2 Advies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Omgevingswet

- *De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is daarom niet noodzakelijk.*
- *Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Omgevingswet een verbod op handelingen die nesten, vaste rust- of verblijfplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.*
- *In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aerius-berekening te worden uitgevoerd.*
- *In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.*
- *Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- *Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).*

- *Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*
- *Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd.*
- *Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).*

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Diverse faunasoorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Vogelbescherming Nederland heeft een checklist ontwikkeld, waarmee iedere bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken (www.checklistgroenbouwen.nl).

Daarnaast zijn er op de website www.bouwnatuurinclusief.nl veel tips om natuurinclusief te bouwen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Maastrichterweg 114 raden wij de volgende natuurinclusieve maatregelen aan:

- *Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied wordt bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindes trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.*

Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop niet van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.4

CULTUURHISTORIE

Ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in

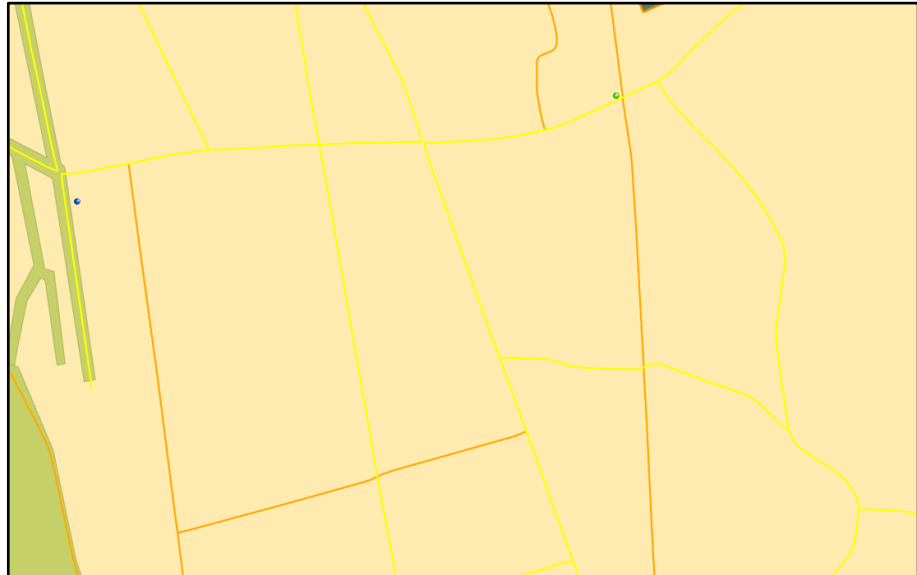
brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Doorwerking projectgebied

De provincie Brabant heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld voor Brabant; onderstaand is een uitsnede van de kaart weergegeven.

Figuur 20

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart Brabant



De projectlocatie is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Ten westen van de locatie is een cultuurhistorisch waardevol gebied gelegen. De Maastrichterweg is aangewezen als een historische lijn met een redelijk hoge waarde. Echter, met het plan worden geen wijzigingen aan deze lijn aangebracht in de vorm van inritten of dergelijke. Dit element wordt niet aangetast.

Verder is de planlocatie gelegen binnen het archeologisch landschap Keersop-Dommel. Er is een archeologische onderzoek uitgevoerd naar de archeologische waarden in het gebied.

Tot slot is het plangebied gelegen in het cultuurhistorisch landschap Dommeldal. Het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van oud watermanagement in beekdalen, zoals vloeiveides, viskwekerijen en watermolens; Het versterken van het contrast tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds; Het versterken van het natte karakter van de beekdalen en (voormalige) vennen; De natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreiding en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit; Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van de beleving. Door het slopen van de stallen wordt de beleving van het landschap versterkt net als de toe te voegen landschappelijke inpassing.

Daarnaast heeft de gemeente in het bestemmingsplan “Buitengebied”, wat onderdeel is van het omgevingsplan Valkenswaard, de waarden “Beslotenheid” en “Essen en kampen” opgelegd op de locatie.

Voor de ‘Waarde – Beslotenheid’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, herstel en bescherming van de karakteristieke beslotenheid van het landschap.

Voor de ‘Waarde – Essen en Kampen’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige essen en kampen.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de waardes die op de locatie aanwezig zijn.

4.5 **ARCHEOLOGIE**

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk worden ontzien. Archeologisch erfgoed dient bij uitgangspunt te worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve verwachting dient in principe een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd.

Binnen het vigerende omgevingsplan gemeente Valkenswaard heeft de projectlocatie een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Er zijn op basis van het omgevingsplan archeologische waarden (Waarde – Archeologie 4) toegekend aan de locatie. Om te voorkomen dat de archeologische waarden op de locatie verstoord worden door het beoogde project is voorgaand door ADC Archeologie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 17 juni 2024. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt;

Op basis van het veldonderzoek kan in de onbebouwde delen van het plangebied de aanwezigheid van grondsporen niet worden uitgesloten. Daarom wordt nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk geacht.

Bij het merendeel van de boringen zijn geen aanwijzingen gevonden dat de bodemopbouw dermate is verstoord dat archeologische sporen niet meer aanwezig kunnen zijn.

Conclusie

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het midden en oostelijk deel van het plangebied, ter plaatse van de geplande verstoringen, een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.

De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Het resterende deel van het plangebied kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat er tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht deze zogenaemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. De melding dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Valkenswaard.

4.6 **MOBILITEIT**

Verkeer maakt onderdeel uit van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naast de verkeersgeneratie moet aandacht besteed worden aan parkeren, auto en fiets, ov-bereikbaarheid.

Verkeer

De nieuwe woningen die gerealiseerd worden, worden ontsloten via een nieuwe inrit/oprit aan de Maastrichterweg. Overige bestaande opritten wijzigen niet.

Het verkeer van de nieuwe woningen zal niet leiden tot een toename in verkeersbewegingen ten opzichte van de vigerende situatie. De verkeersbewegingen behorende bij de nertsenhoudery komen namelijk te vervallen. Er wordt dus één extra inrit/oprit gerealiseerd voor de nieuwe woningen. Het aantal bewegingen zal dus hoogstens enkele meters afwijken van de huidige situatie.

Conform het ‘Mobiliteitsplan Valkenswaard’, vastgesteld in maart 2023 dient, op basis van de pijler Leefbaarheid, alle initiatieven, maatregelen en projecten op het gebied van mobiliteit of aangrenzende disciplines expliciet getoetst te worden op de effecten voor de leefkwaliteit van de inwoner van Valkenswaard, waarbij de opgave is bestaande negatieve effecten weg te nemen of te compenseren en verwachte negatieve effecten te voorkomen ofwel zo klein mogelijk te maken. De verkeersgeneratie zal niet toenemen door het initiatief, er hoeft dus verder niet gekeken te worden naar de verkeersgeneratie op de locatie.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de woningen kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein van de bewoners. Beide woningen zullen beschikken over een eigen parkeerplaats waar makkelijke enkele auto's (3) geparkeerd kunnen worden, waardoor kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. De situatie bij de bestaande woning blijft ongewijzigd. Naast de woningen zijn er eveneens parkeerplaatsen nodig voor nieuwe bedrijvigheid. Ten behoeve van de gehele ontwikkeling is een berekening gemaakt met de parkeertool van de gemeente Valkenswaard. Uit deze berekening blijkt dat er binnen het plangebied een parkeerbehoefte is van 44 parkeerplaatsen. Zie de bijlage voor de volledige parkeerbehoefteberekening.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Zie hiervoor ook figuur 6. Daarnaast is er binnen plangebied ruimte gereserveerd om te voorzien in de behoefte aan parkeren van fietsen. Uit de parkeertool blijkt een parkeerbehoefte van 12 fietsparkeerplaatsen. Op de locatie zijn per woning 5 fietsparkeerplaatsen en bij het bedrijf nog 10 fietsparkeerplaatsen ingetekend. Deze in totaal 20 fietsparkeerplaatsen zouden dus voldoende moeten zijn om de fiets parkeerbehoefte te voorzien

Het aspect mobiliteit, verkeer en parkeren, zal geen belemmering opleveren.

4.7

TOETSING BESLUIT-MER / MER-BEOORDELING

Op grond van wettelijke procedureregels dienen B&W een beoordelings-besluit te nemen dat voor dit plan geen milieueffectrapportage (mer) hoeft te worden opgesteld. In het Besluit mer is opgenomen voor welke voorgenomen activiteit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt om te toetsen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Verantwoording

De gemeente heeft te kennen gegeven een mer-beoordeling te verwachten voor onderhavig plan. Deze is toegevoegd in de bijlage.

4.8

DUURZAAMHEID, KLIMAATADAPTATIE

In deze paragraaf wordt ingegaan op de eisen die gesteld worden vanuit het beleid milieuprestatie gebouwen (MPG), energieprestaties renovatie, verbouw en nieuwbouw en klimaatadaptatie.

Duurzaamheid binnen de gemeente Valkenswaard

De gemeente Valkenswaard geeft invulling aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente. In het document “Duurzaamheidsvisie Gemeente Valkenswaard” heeft de gemeente vorm aan haar visie. De Verenigde Naties heeft de Duurzame Ontwikkelingsdoelen vastgesteld. De 17 ontwikkelingsdoelen gaan over het aanpakken van armoede, ongelijkheid en klimaatverandering. Gemeente Valkenswaard kan niet aan alle doelen tegelijk werken en richt zich daarom op een aantal doelen. Deze doelen zijn verdeeld over drie thema’s:

- Thema 1: Een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente
- Thema 2: Een energieke en gezonde gemeente
- Thema 3: Een schone leefomgeving en verantwoorde organisatie

Bij onderhavig initiatief wordt hier op verschillende manieren invulling aan gegeven. Voor elk thema is aangegeven wat de gemeente wil bereiken.

Thema 1: Een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente

In 2050 is Valkenswaard een aantrekkelijke en klimaatbestendige gemeente, bestand tegen overstromingen, wateroverlast, hittestress en verdroging. Dit betekent dat:

- Valkenswaard toewerkt naar een klimaatbestendige en natuurinclusieve gebouwde omgeving en openbare ruimte (focus stedelijk gebied);
- Valkenswaard toewerkt naar natuurversterking en biodiversiteit in het buitengebied (focus landelijk gebied).

Thema 2: Een energieke en gezonde gemeente

De gemeente Valkenswaard helpt haar inwoners, ondernemers en organisaties om naar 2050 toe energieneutraal te worden en bij te dragen aan een gezonde gemeente. Dit betekent dat:

- Valkenswaard toewerkt naar een energieneutrale gebouwde omgeving.
- Valkenswaard toewerkt naar emissieloos vervoer.
- Valkenswaard toewerkt naar een gezonde leefomgeving die voldoet aan de WHO gezondheidsnormen.
- De gemeente Valkenswaard daarbij zelf het goede voorbeeld geeft.
- De gemeente Valkenswaard daarbij ondersteunt en helpt middels beleid, bewustwording en stimulering(-sregelingen).

Thema 3: Een schone leefomgeving en verantwoorde organisatie

De gemeente Valkenswaard helpt haar inwoners, ondernemers en organisaties om naar 2050 toe volledig circulair te worden. Dit betekent dat:

- Valkenswaard toewerkt naar een afvalvrije samenleving.
- Valkenswaard toewerkt naar een schone leefomgeving zonder zwerfafval.
- De gemeente Valkenswaard daarbij ondersteunt en helpt middels beleid, bewustwording en stimulering(-sregelingen).

Het initiatief past binnen de doelen van de gemeente. Door de sloop van de stallen en de goede landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan natuurversterking en de biodiversiteit in het buitengebied. Doordat de locatie wordt omgezet naar de bestemming wonen, bedrijf en groen, vervalt de functie voor intensieve veehouderij. Hiermee wordt bijgedragen aan een gezonde leefomgeving voor de omwonende. De woningen worden gasloos waardoor de emissie van stikstof

minimaal is, ook dit draagt bij aan een gezondere leefomgeving voor de omwonende. De overige doelen zijn niet van toepassing voor het initiatief. Verder wordt het hemelwater dat op nieuwe verharding valt opgevangen en in het gebied geïnfiltreerd. Dit draagt bij aan het voorkomen van verdroging en vermindert de piekafvoeren van hemelwater en daarmee wordt ook de kans op wateroverlast vermindert.

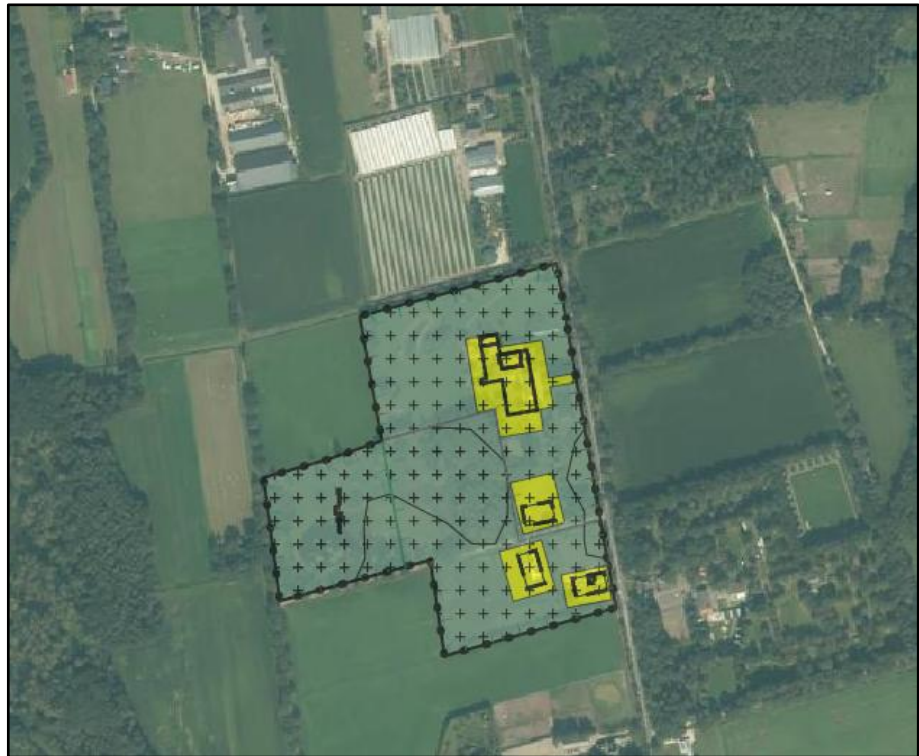
4.9

SPUITZONERING

Ten aanzien van het aspect spuitzone geldt in de ruimtelijke ordening geen wettelijk toetsingskader. Echter, volgens vaste jurisprudentie wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de plek waar gespoten wordt en gevoelige objecten. De nieuw op te richten woningen zijn aan te merken als gevoelige objecten. Binnen een straal van 50 meter komen alleen agrarische gronden voor die gelegen zijn binnen het plangebied. De woningen komen namelijk op ten minste 50 meter van de Maastrichterweg te liggen. In de regels behorende bij dit plan is het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten op de agrarische gronden binnen het plangebied.

Figuur 21

Uitsnede
bestemmingsplan
Maastrichterweg 120-128



De gronden ten zuiden van het plangebied kennen, door het bestemmingsplan Maastrichterweg 120-128 de natuurbestemming. Daar kunnen geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Concluderend kan gesteld worden dat binnen een straal van 50 meter rondom de woningen geen chemische gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Spuitzones zijn geen belemmering voor de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen. De bedrijfswoning is bestaand en ligt reeds op meer dan 50 meter van agrarische gronden en de bedrijvigheid kan niet aangemerkt worden als gevoelig object.



5

BEPERKINGENGEBIEDEN

5.1 BEPERKINGENGEBIEDEN

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat voorheen de (beschermings)zones waren en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Een concreet voorbeeld van een beperkingengebied is een oppervlaktewaterlichaam (bijvoorbeeld een primaire watergang of een A-watergang) inclusief de (beschermings)zones (onderhoudsstroken en eventueel natuurvriendelijke oevers).

Doorwerking projectgebied

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het beperkingsgebied “Beperking grootschalige logistiek”. Dit betekent dat grootschalig logistiek, nieuwvesting, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek is verboden. Dit is niet van toepassing op onderhavig project.

De locatie is verder niet gelegen in een ander beperkingsgebied.



6

UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een omgevingsplanwijziging voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.1 *Financieel economische haalbaarheid*

Dit project is een particulier initiatief. Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die voortvloeien uit het project zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.1.2 *Kostenverhaal*

Daar waar nodig zal op basis van artikel 12.8 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van de aanvraag buitenplanse omgevingsplanactiviteit leges in rekening gebracht.

6.1.3 *Nadeelcompensatie*

Voor iedere TAM-omgevingsplan wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb, in dit geval zijn de eventuele planschadekosten in de anterieure overeenkomst opgenomen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 *Participatie & omgevingsdialoog*

Het aangeven hoe er geparticipeerd is bij een gebiedsontwikkeling (motiveringsplicht) met een TAM-omgevingsplan is een vereiste onder de Omgevingswet. Dit dient gedaan te worden conform de eisen uit artikel 10.2 uit het Omgevingsbesluit (motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan).

Voor onderhavige ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Er is met de aangrenzende omwonenden gesproken over de beoogde ontwikkeling. Zij hebben gemeld geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

6.2.2 *Bevoegd gezag en afstemming met ketenpartners*

De gemeente Valkenswaard is voor TAM-omgevingsplan het bevoegd gezag.

In de voorbereiding van het project is bekeken of het project voorgelegd dient te worden aan andere overheden, zoals de provincie. Tijdens het overleg van 1 februari 2024 met de wethouder is gemeld dat er overleg is geweest tussen de gemeente en de provincie.

6.2.3

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbesluit voor het TAM-omgevingsplan heeft op grond van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het project elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website.

7

JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 ALGEMEEN

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. De vestiging van een bedrijf op de locatie is in strijd met het omgevingsplan, 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 22g van het omgevingsplan.

7.2 VERBEELDING

De verbeelding is 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.

7.3 REGELS

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 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling. Zo is er voor dit plan ook gekozen om niet de specifieke bepaling over 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 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. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het omgevingsplan "Buitengebied, Valkenswaard". 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 functie-regels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

8

CONCLUSIE

Het project beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten.

Uit voorliggende motivering kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het voorgenomen project aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Valkenswaard kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.