

Toelichting TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22h Zeelberg 43

Gemeente Valkenswaard



Colofon

Rapport: Toelichting TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22h Zeelberg 43

Projectnummer: 25076

Datum: 24 november 2025

Versie: 3

Prophys B.V.

Europalaan 6d

5232 BC 's-Hertogenbosch

088 40 40 101

info@prophys.nl

prophys.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Beeldkwaliteit	10
2.4 Landschappelijke inpassing en bijdrage fysieke versterking omgevingskwaliteit	11
2.3.1 Landschappelijke context	11
2.3.2 Landschappelijk inpassingsplan	13
2.3.3 Financiële bijdrage fysieke versterking omgevingskwaliteit	14
3. Beleidskader	16
3.1 Nationaal beleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Valkenswaard	22
4. Omgevingsaspecten	25
4.1 Omgevingsveiligheid	25
4.2 Weging van het waterbelang	26
4.3 Gezondheid en milieu	29
4.3.1 Activiteiten en milieuzonering	29
4.3.2 Geluid	31
4.3.3 Trillingen	33
4.3.4 Geur	33
4.3.5 Lucht	34
4.3.6 Bodem	35
4.3.7 Gezondheid	36
4.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	37



4.5	Natuur	40
4.6	Verkeer en parkeren	43
4.7	Kabels en Leidingen	43
4.10	M.e.r.-beoordeling.....	43
5	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	46
6.	Uitvoerbaarheid	48
6.1	Economisch	48
6.2	Kostenverhaal	48
6.3	Maatschappelijk.....	48
6.4	Omgevingsdialog.....	49
7.	Belangenafweging en conclusie.....	50
Bijlage(n)		51



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om naast het bestaande woonperceel aan de Zeelberg 43 te Valkenswaard een nieuwe bouwkel te ontwikkelen om daar een nieuwe woning te realiseren. Hierbij zal de bestaande agrarische functie worden gewijzigd naar een woonfunctie. Het achterste gedeelte van het agrarische perceel wordt ingezet voor de ontwikkeling van landschapselementen ter versterking van de natuurwaarden. Op basis van het huidige (tijdelijke) omgevingsplan is het niet mogelijk om het beoogde initiatief te realiseren.

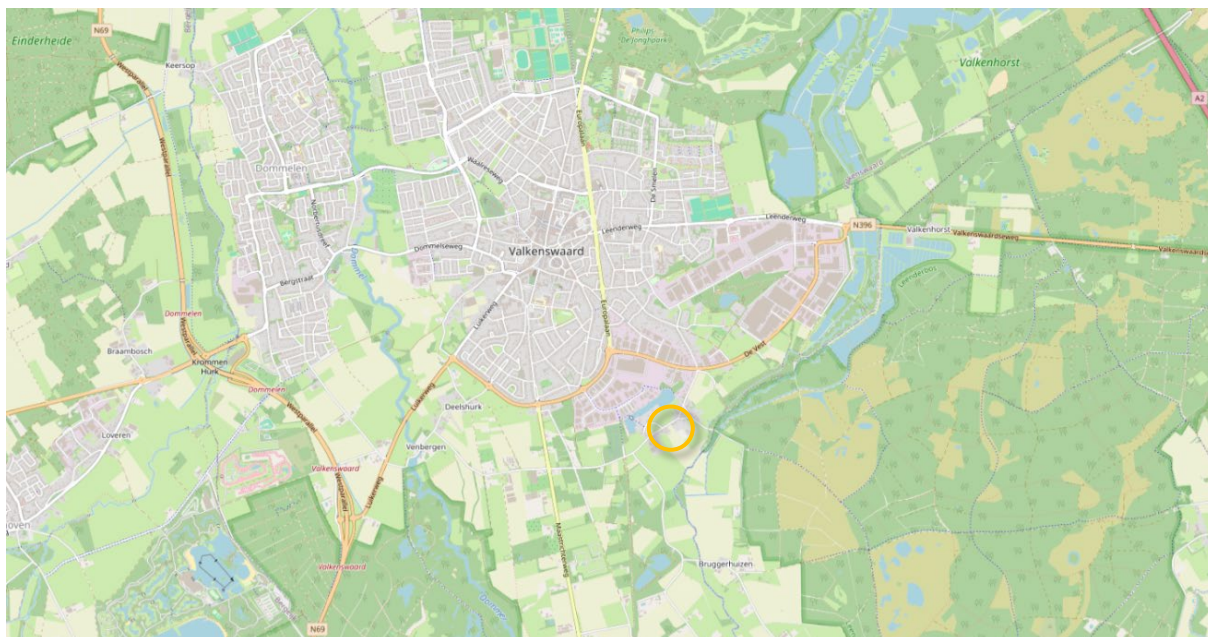
Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het geldende omgevingsplan noodzakelijk. Onderdeel van een wijziging van het omgevingsplan is een motivering van de fysieke leefomgeving waarin wordt verantwoord dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document voorziet in deze motivering.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nummer 845 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Zeelberg 43 te Valkenswaard. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,6 ha.

De locatie ligt in het buitengebied ten zuiden van Valkenswaard. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarische percelen, afgewisseld met natuur, maar langs de Zeelberg zelf liggen voornamelijk woonpercelen. In noordoostelijke richting sluit de Zeelberg aan op De Vest (N396), de rondweg rond Valkenswaard die de A2 met de N69 verbindt. In westelijke richting ligt de Maastrichterweg, de verbindingsweg tussen Valkenswaard en de Belgische grens.

Navolgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied.



Ligging plangebied in omgeving (oranje omcirkeld)



Begrenzing plangebied (woonfunctie gearceerd)

1.3 Omgevingsplan

Op basis van 'Bestemmingsplan Zeelberg' (vastgesteld op 27 september 2012), welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard, kent het plangebied de functie 'Agrarisch met waarden'. Tevens gelden de functies 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waarde - Archeologie - 4', 'Waarde - Archeologie - 6' en 'Waarde - Cultuurhistorie' op delen van het plangebied. Daarnaast heeft de locatie een gebiedsaanduiding 'attentiegebied EHS'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede 'Bestemmingsplan Zeelberg' (plangebied oranje omlijnd)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangegeven gronden zijn bedoeld voor herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, grondgebonden agrarische activiteiten en overige niet-grondgebonden agrarische activiteiten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aangezien er geen bouwvlak aanwezig is ter plaatse van het plangebied, zijn er geen gebouwen toegestaan.

De voor 'Waarde Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de versterking en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De voor 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebied EHS' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

Strijdigheden omgevingsplan

Voorliggend initiatief voorziet in een functiewijziging van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Binnen de functie 'Wonen' wordt het mogelijk gemaakt om één woning op te richten. Zowel met betrekking tot de gebruiksregels als de bouwregels is het plan in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd via de TAM-IMRO.



1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat uit 7 hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen waarbij wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 richt zich op het relevante beleid en er wordt getoetst of het plan passend is binnen de beleidsuitgangspunten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op dit plan. Hoofdstuk 5 bevat het juridisch kader van het TAM-IMRO omgevingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 7 omvat tot slot een algehele conclusie.

2. Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied aan de zuidkant van Valkenswaard, in het bebouwde gebied van het gehucht Zeelberg en tussen de woningen gelegen aan de Zeelberg 41b, 43 en 43a. De locatie heeft een agrarische functie zonder bouwmogelijkheden. Het perceel is in gebruik als weiland. Het noordelijke deel wordt omringd door een groene haag en enkele bomen, het zuidelijke deel door sloten en (droge) greppels. Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Zeelberg. Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het perceel behorende bij Zeelberg 43.



Plangebied in vogelvucht (gezien vanuit zuidelijke richting)



Zicht op plangebied vanaf de Zeelberg

2.2 Toekomstige situatie

Beoogd is de agrarische functie op het noordelijke gedeelte van het plangebied te wijzigen naar een woonfunctie, waarbij de oprichting van één vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied zal een agrarische functie met een verplichting tot landschappelijke inpassing krijgen ten behoeve van de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit van het aangrenzende beekdallandschap van de Tongelreep. Navolgende figuur toont een situatietekening van het beoogde planvoornemen.



Situatietekening planvoornemen

Het perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Zeelberg middels een eigen oprit, waarmee ook de achtergelegen percelen met bijbehorende landschapselementen bereikbaar zullen zijn voor bijvoorbeeld onderhoud. Het bouwvlak van de nieuw te projecteren woning is afgestemd op de stedenbouwkundige context van de naastgelegen woningen en haar omgeving (het bebouwd gebied van Zeelberg).

Vanwege de ligging in het centrale, bebouwde deel van de Zeelberg, daar waar de oorsprong ligt van het in het verleden ontstane akkerdorp en welke provinciaal niet voor niets is aangewezen als 'bebouwd gebied', is de realisatie van een nieuwe, gebiedseigen woning een logische en passende ontwikkeling binnen het gebied. De bijbehorende ontwikkeling van landschap en natuur zorgt bovendien voor een versterking van de groenblauwe waarden van het aangrenzende beekdalgebied van de Tongelreep.

2.3 Beeldkwaliteit

De gewenste beeldkwaliteit van het erf en de nieuwe woning dient aansluiting te vinden bij de karakteristieken van de erven in het akkerdorp Zeelberg. Deze hebben veelal een kleinschalig en authentiek karakter, opgebouwd als- en met de uitstraling van een (traditioneel) boeren erf. De bebouwingserven van de Zeelberg dienen dan ook als inspiratiekader ter ontwikkeling van de nieuwe woning ten gevolge van dit plan.

Het bouwperceel aan de Zeelberg met een oppervlakte van circa 1.500 m² leent zich goed voor de realisatie van de traditionele en volumineuze woningbouwtypologieën welke passend zijn bij de kleinschalige en authentieke erven van de Zeelberg, zoals een woonboerderij of landhuis. De hoofdvorm van een woonboerderij bestaat doorgaans uit een relatief groot, rechthoekig bouwvlak, waarbij de massa wordt vormgegeven door één bouwlaag met daarboven een relatief grote, schuine kap. Een woonboerderij kent een sobere vormgeving en architectuur, in tegenstelling tot een landhuis. Een landhuis bestaat doorgaans uit een samengestelde massa, met een complex kappenplan en gootverspringing, sierelementen en een landelijke uitstraling. Accenten en opvallende elementen maken onderdeel uit van het bouwplan, zoals gootverhogingen, uitsparingen, verdraaiingen, schoorstenen en dakkapellen.

De woning wordt zoveel als mogelijk gepositioneerd nabij de Zeelberg, rekening houdend met een zorgvuldige overgang naar de naastgelegen woningen en de verspringing in rooilijnen. Bijgebouwen, welke qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan de woning, worden in het achtererfgebied gepositioneerd. De landelijk vormgegeven tuin vormt de groene, landschappelijke omlijsting van het bouwperceel en draagt met haar inheemse beplanting zorg voor een zorgvuldige overgang naar het achtergelegen beekdallandschap (zie paragraaf 2.4).

Hierna volgen de referenties van de voorgestelde beeldkwaliteit van woningen zoals die in de Zeelberg aanwezig is.



Woonboerderijen en landhuizen aan de Zeelberg 43, 43a en 45(a)



Woonboerderijen aan de Zeelberg 41 en 41b



Woonboerderijen en landhuizen aan de Zeelberg 48 t/m 54

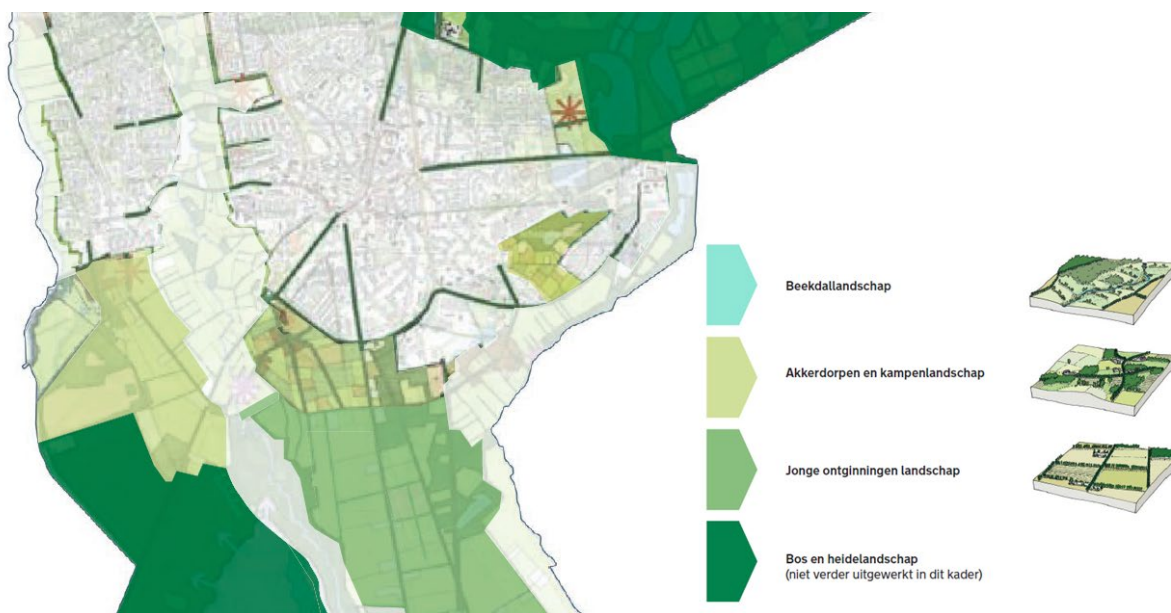
Voor de ontwikkeling van het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als separate bijlage bij deze motivering is gevoegd. Hierna volgt de toelichting van het landschappelijk inpassingsplan. Hierbij is aangesloten bij de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Valkenswaard.

2.4 Landschappelijke inpassing en bijdrage fysieke versterking omgevingskwaliteit

2.3.1 Landschappelijke context

De locatie is gelegen aan de Zeelberg, een kleinschalig akkerdorp ten zuiden van Valkenswaard aangrenzend aan het beekdalgebied van de Tongelreep. Het landschap wordt enerzijds gekenmerkt door het halfopen landschap van het akkerdorp aan de Zeelberg zelf, waarbij sprake

is van een grillige, kleinschalige verkaveling van akkers/weilanden aan het bebouwingslint van de Zeelberg. Anderzijds door het beekdallandschap van de nabijgelegen Tongelreep achter de Zeelberg, met een meer open karakter van grootschaligere weilanden en sloten.



Uitsnede visiekaart landschap Valkenswaard

Als verder ingezoomd wordt op de projectlocatie zelf kan gesteld worden dat deze in het overgangsgebied is gelegen tussen het akkerdorp van de Zeelberg en het hier achtergelegen beekdallandschap. Het te projecteren bouwperceel sluit aan bij akkerdorp Zeelberg, met aan de voorzijde de straat met geclusterde bouwpercelen en met zicht op de weilanden behorende bij de verderop gelegen woningen. Beide zijden van het nieuwe woonperceel worden begrensd door de woningen van de naburige woonpercelen. De achterzijde met het weiland is gelegen in het beekdal van de Tongelreep, met meer openheid van de hier gelegen grotere percelen met weides. Bij de inrichting van het gebied en de keuzes van de landschapselementen wordt rekening gehouden te worden met de context van beide landschapstypes:

Akkerdorpen en kampenlandschap

- kleinschalig halfopen landschap
- onregelmatige verkaveling en vaak bolliggende akkers met perceelsrandbeplanting
- organisch lopende, vaak smalle wegen met wegbeplanting
- kleine (woon)erven gecentreerd langs het lint of kleine buurtschappen
- diversiteit van (erf)beplantingen: hagen, struweel, bomen, bosjes, fruitgaard

Beekdallandschap

- meanderende loop van de beek met natuurvriendelijke oeverzone.
- kleinschalig landschap met een afwisseling van kruiden- en faunarijke graslandjes, houtsingels (els en wilg) en broekbosjes

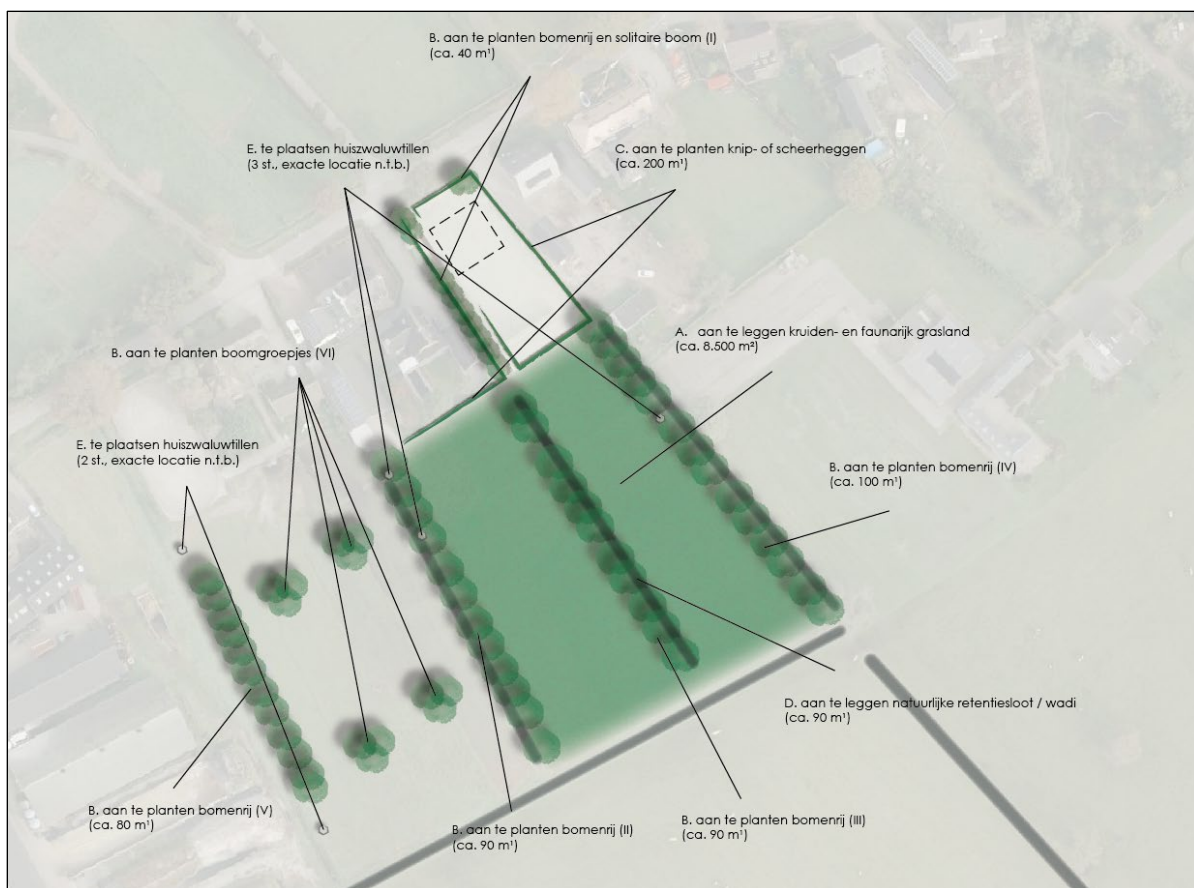


2.3.2 Landschappelijk inpassingsplan

De landschappelijke inpassing volgt weliswaar de kwaliteiten en kenmerken van de twee landschapstypen, maar sluit naadloos op elkaar aan. Het nieuwe woonperceel wordt voorzien van inheemse knip- en scheerheggen en sporadisch een solitaire boom. Dit ter versterking van de diversiteit aan elementen en ter accentuering van het nieuwe erf. Daarnaast wordt aan de westzijde een nieuwe bomenrij voorzien, welke ter plaatse van het bouwvlak van de woning wordt onderbroken. De bomenrij wordt doorgetrokken het beekdallandschap in, waar de bomenrij een meer prominente rol als landschapselement krijgt. Deze doorsnijdt namelijk het open weiland, waardoor de kleinschaligheid van het beekdallandschap wordt versterkt. Aan deze bomenrij wordt tevens een nieuwe (retentie)sloot voorzien. Dit wordt aan de randen van het bestaande weiland, waar reeds watergangen aanwezig zijn, herhaald door ook hier drie extra boomsingels te voorzien en tevens een aantal boomgroepjes. Dit ter versterking van de randbeplanting en de kleinschaligheid van het landschap. Een deel van de weilanden wordt tevens ingezaaid en beheerd als kruiden- en faunarijk grasland, waarbij de toepassing van drijf- en kunstmest en gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten. Dit ter versterking van de groenblauwe dooradering en natuurwaarden van het beekdallandschap van de Tongelreep, welke onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk. De mogelijkheden voor beweiding van (hobymatig) vee blijft daarbij behouden en is passend voor het gebied ter plaatse.

Tijdens de ecologische quickscan zijn er ter plaatse van de buurlocaties en de achtergelegen weilanden diverse (nesten van) foeragerende huiszwaluwen waargenomen. De dialoog tussen de bewoners ter plaatse en de directe omgeving bevestigt daarin dat de huiszwaluw in grote getalen in het gebied aanwezig is. Dit vanwege de geschikte nestlocaties van de aanwezige bebouwing van buurtschap Zeelberg in de nabijheid van het geschikte leefgebied met een rijk voedselbron van het open agrarische gebied en beekdallandschap. Om de vestigings- en verblijfsmogelijkheden van de in het gebied foeragerende huiszwaluw worden er in totaal vijf zwaluwtillen verspreid in het achterliggende gebied geplaatst. Deze bieden voldoende capaciteit om de grote getalen huiszwaluwen van de kolonies die in het gebied aanwezig zijn te kunnen laten vestigen en uitbreiden (een kolonie kan tot wel meer dan 100 zwaluwnesten bevatten).

Hierna volgt een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan met de aan te leggen landschapselementen en ecologische maatregelen. Het volledige inpassingsplan met de uitwerking hiervan is als separate bijlage toegevoegd. Ter zekerstelling voor de aanleg en instandhouding is deze als verplichting in de wijziging van het omgevingsplan opgenomen.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Ter completering van het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt hierna tevens ingegaan op de financiële tegenprestatie ter verantwoording van de bijdrage voor de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit.

2.3.3 Financiële bijdrage fysieke versterking omgevingskwaliteit

Naast de fysieke bijdrage die wordt geleverd aan de versterking van de omgevingskwaliteit, levert de beoogde inpassing tevens de benodigde financiële tegenprestatie welke als voorwaarde is opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hiervoor is aangesloten bij de beleidsregel voor maatwerk omgevingskwaliteit van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, de standaardnormen vanuit het stimuleringskader (StiLa) en de prijsopgave van de leverancier van ecologische voorzieningen.

Hierna volgt een uiteenzetting van de financiële bijdrage aan de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit ten gevolge van het landschappelijk inpassingsplan.



Investerings			
Afwaardering gronden agrarisch naar agrarisch groenblauwe dooradering	8500	4	€ 34.000,00
Aanplant landschapsbomen bomenrijen en solitaire bomen (maat 12-14, per stuk)	66	€ 250,00	€ 16.500,00
6-jarig beheer landschapsbomen (per stuk)	66	€ 191,16	€ 12.616,56
Aanplant bosplantsoen knip- en scheerheg (per stuk)	800	€ 2,30	€ 1.840,00
6-jarig beheer knip- en scheerheg (per m)	200	€ 41,46	€ 8.292,00
Ontgraven en verwerken grond t.b.v. retentiesloot (per m ³)	90	€ 10,53	€ 947,70
6-jarig beheer retentiesloot (per m)	90	€ 6,48	€ 583,20
Aanschaf en inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland (per m ²)	8500	€ 0,15	€ 1.303,11
6-jarig beheer bloem- en kruidenrijk grasland (per m ²)	8500	€ 1,10	€ 9.371,56
Plaatsen huiszwaluwuil (per stuk)	5	€ 10.000,00	€ 50.000,00
Totale investering			€ 135.454,13



3. Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Conclusie

Voorliggend plan raakt niet aan nationale belangen zoals opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Hierna volgen de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).



Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Conclusie

In hoofdstuk 5 “Omgevingsaspecten” wordt ingegaan op de betreffende onderwerpen vanuit het Bkl welke relevant zijn voor de ontwikkeling van de locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren. In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Conclusie

Met onderhavig plan wordt een agrarische functie gewijzigd naar wonen en agrarisch met waarden met landschappelijke inpassing in het buitengebied. Een belangrijk aspect daarbij is de fysieke bijdrage aan de versterking van de omgevingskwaliteit. Het plan wordt middels een landschappelijk inpassingsplan ingepast in haar omgeving, waarbij belangrijke natuurwaarden worden versterkt, zoals blijkt uit de beschrijving van de inpassing in hoofdstuk 2. Het plan heeft daarmee een positief effect op verschillende omgevingsaspecten en draagt bij aan het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit.

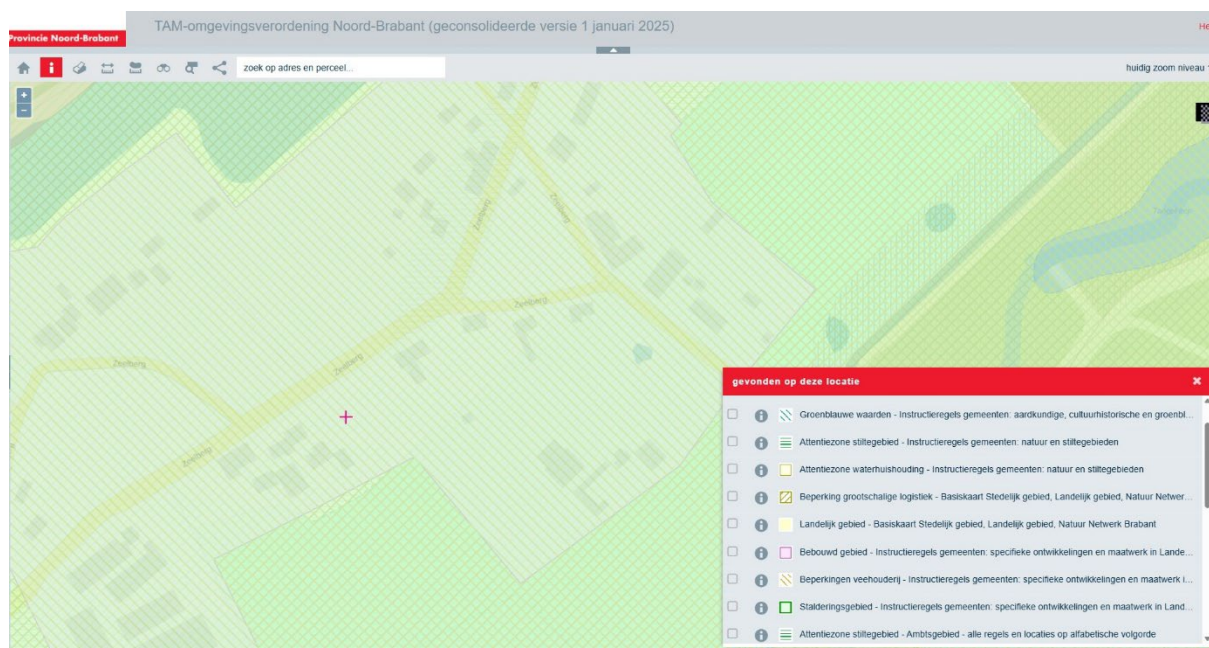
Het plan sluit daarmee aan bij de doelen uit de omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. Een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Noord-Brabant vindt plaats in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, welke hierna wordt behandeld.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (in werking getreden op 1 januari 2024) is, met het oog op de doelen van de wet en de Brabantse omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant', gericht op:

- een goede, veilige en gezonde leefomgeving;
- het in stand houden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
- een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving; en
- het realiseren van maatschappelijke opgaven.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede uit de kaart behorende bij de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 1 januari 2025).



Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 1 januari 2025)

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de volgende relevante aanduidingen:

1. Groenblauwe waarden
2. Attentiezone stiltegebied
3. Attentiezone waterhuishouding
4. Aardkundige waarden
5. Beperkingen grootschalige logistiek
6. Landelijk gebied
7. Bebouwd gebied
8. Beperkingen veehouderij
9. Stalderingsgebied



Ad. 1) Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden:

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

Het plan wordt landschappelijk ingepast waarbij nieuwe landschapselementen worden toegevoegd en belangrijke natuurwaarden worden versterkt. Daarbij is onder andere aandacht voor het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, de aanleg van een afgedamde sloot en bomenrijen. Het plan heeft daarmee een positief effect op het versterken van de biodiversiteit en de ecologische-, landschappelijk- en hydrologische waarden van de omgeving.

Ad. 2) Er worden maatwerkregels gesteld voor milieubelastende activiteiten in de Attentiezone stiltegebied, in de vorm van een grenswaarde voor aanvaardbare geluidbelasting.

Met het plan worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt waarbij sprake is van mogelijke geluidhinder.

Ad. 3) Ter plaatse van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' worden regels gesteld omtrent bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Het plan wordt landschappelijk ingepast waarbij nieuwe natuur wordt toegevoegd en belangrijke natuurwaarden worden versterkt, ook rekening houdend met de onderkende hydrologische waarden. Daarbij is onder andere aandacht voor het aanbrengen van een afgedamde sloot en worden het aanbrengen van werken en bouwwerken uitgesloten ten gunste van de waterhuishouding ter plaatse. Het plan heeft daarmee een positief effect op het versterken van de hydrologische waarden van de omgeving.

Ad. 4) Ter plaatse van de aanduiding 'Aardkundige waarden' worden regels gesteld omtrent het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van dat gebied van Leenderbos, Tongelreep, Groote Heide, Het Goor. Basisregel binnen dit gebied is dat het aardkundige karakter in het gebied mag niet aangetast worden (zoals de Pingo-ruïne Klein Hasselsven met kenmerkende randwal; Paraboolduin met Brugven in uitwaaiingslaagte Land- en stuifduinen met tussenliggende laagten; Vennen; Stuifzandwallen; Laaggelegen, vochtige dekzandvlakte van Het Goor).



Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgroningen/ophogingen). Het archeologisch en aardkundig bodemarchief in vennen of onder het maaiveld mag niet aangetast worden bij grootschalige graaf- of baggerwerkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling, met name de pingo-ruïne (ook de randwal kan dan gemakkelijk beschadigd worden door machines). Afgraving en afplagging van de vergraste heideterreinen mag niet leiden tot aantasting waardevol bodemarchief en microreliëfvormen. De bebouwing van Valkenswaard mag niet verder uitgebreid worden (in het noordwesten van het gebied) met als gevolg aantasting van het landschap.

Het aardkundig waardevolle gebied is enkel gelegen ten zuiden van het bouwperceel, ter plaatse van het weiland. Het nieuwe bouwperceel van de woning is volledig gelegen buiten het aardkundig waardevolle gebied. De gronden ter plaatse van het aardkundig waardevolle gebied worden volledig ingericht ten behoeve van landschappelijke inpassing, passend bij het beekdallandschap van de Tongelreep (zie hoofdstuk 2 en landschappelijk inpassingsplan in de bijlage). Hierbij zal geen sprake is van relevante bodemverstoringen zoals het creëren van reliëfverschillen, ontgronden of ophogingen, daar slechts landschapselementen als bomen en een ondiepe wadi in de bestaande grond zullen worden aangebracht. De gronden ter plaatse van de aanduiding aardkundige waarden krijgen de bestemming agrarisch met waarden met de aanduiding landschappelijk inpassingsplan en een gebiedsaanduiding, waarbij het oprichten van bouwwerken en de uitvoering van werken en werkzaamheden worden beperkt. Dit leidt dan ook niet tot aantasting van genoemde aardkundige waarden van het gebied.

- Ad. 5) Ter plaatse van deze aanduiding worden regels gesteld omtrent het toelaten van grootschalige logistiek.

Een dergelijke ontwikkeling is niet van toepassing op onderhavig plangebied. De regels zijn reeds geborgd in artikel 5.1 van het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard.

- Ad. 6) Ter plaatse van deze aanduiding worden regels gesteld omtrent het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit en het mogelijk maken van bouw- en gebruiksactiviteiten binnen het landelijk gebied.

In de alinea 'Maatwerk in bebouwd gebied' wordt hier nader op ingegaan.

- Ad. 7) Ter plaatse van deze aanduiding worden regels gesteld omtrent het toelaten van nieuwe bouw- of gebruiksactiviteiten.

In de alinea 'Maatwerk in bebouwd gebied' wordt hier nader op ingegaan.

- Ad. 8) Een omgevingsplan ter plaatse van Beperkingen veehouderij bepaalt in afwijking van Artikel 5.63 dat:
- a. vestiging van, omschakeling naar of uitbreiding van een veehouderij is uitgesloten; en



- b. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten.

Een dergelijke ontwikkeling is niet van toepassing op onderhavig plangebied. De regels zijn reeds geborgd in artikel 3.1 van het Omgevingsplan gemeente Valkenswaard.

- Ad. 9) Ter plaatse van deze aanduiding worden regels gesteld omtrent de oppervlakte van een dierenverblijf voor hokdieren.

Deze activiteit is niet van toepassing op onderhavig plangebied.

Maatwerk in bebouwd gebied

Voor een aangeduid bebouwd gebied in het landelijk gebied, worden maatwerkregels gesteld voor het toelaten van bouw- of gebruiksactiviteiten. Navolgend wordt getoetst aan de geldende regels.

Een omgevingsplan ter plaatse van Bebouwd gebied kan een nieuwe bouw- of gebruiksactiviteit toedelen als:

- a. dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en bij de omliggende functies;

In paragraaf 3.3 van deze motivering wordt getoetst aan de Omgevingsvisie van de gemeente Valkenswaard waarin de ontwikkelingsrichting van de verschillende gebieden binnen de gemeente Valkenswaard is bepaald.

- b. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, zoals door sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit, sanering van een milieuhinderlijke activiteit of behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;

Met het plan worden nieuwe landschapselementen aangelegd en ecologische maatregelen getroffen wat een bijdrage levert aan de landschapskwaliteit en passend is binnen de omgevingskwaliteit, waarmee de omgevingskwaliteit wordt versterkt.

- c. het versterken van de omgevingskwaliteit wordt geborgd;

Een deel van het plangebied krijgt de functie 'agrarisch met waarden' met de aanduiding t.b.v. het landschappelijk inpassingsplan waarmee in de regels het behoud daarvan wordt geborgd. Tevens wordt het inrichtingsplan met de verplichting tot aanleg en behoud vastgelegd in het omgevingsplan en/of anterieure overeenkomst.

- d. de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael;



De financiële berekening van de tegenprestatie van de fysieke bijdrage van de versterking van de omgevingskwaliteit is uiteengezet in paragraaf 2.2.3.

- e. de activiteit vanuit een bij de omgeving passende rood-groenverhouding van het gebied, die wordt vastgelegd in het omgevingsplan, aanvaardbaar is;

Beide beoogde functies 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' met aanduiding voor landschappelijk inpassingsplan worden vastgelegd in het te wijzigen omgevingsplan en zijn passend in de omgeving. Langs de Zeelberg liggen hoofdzakelijk woonfuncties, bestaande uit vrijstaande woningen op ruime percelen. De woonfuncties worden omringd door agrarische percelen en natuur. De rood-groenverhouding is daarmee vastgelegd en passend en aanvaardbaar in de omgeving.

- f. voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit Paragraaf 5.2.5 of Paragraaf 5.2.6;

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Wel is de locatie gelegen binnen een aangeduid gebied met zowel aardkundige als groenblauwe waarden. Onder Ad. 1 en Ad. 4 is hier reeds aan getoetst en er wordt voldaan aan de betreffende bepalingen.

- g. 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.

Het plan is/wordt voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant ter beoordeling.

Conclusie

Onderhavig plangebied is gelegen ter plaatse van een bebouwd gebied in een landelijk gebied waarvoor maatwerkregels gelden. Het plan is hieraan getoetst en is passend binnen de beleidsuitgangspunten. Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt bijgedragen aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Tevens heeft het plan een positief effect op de groenblauwe waarden. Voorliggend plan sluit daarmee aan op de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 1.0 Valkenswaard

Op 19 september 2024 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de eerste Omgevingsvisie vastgesteld. In deze 1.0 versie staan doelen en belangrijke keuzes voor de leefomgeving: hoe blijft Valkenswaard nu en in 2040 een fijne plek om te wonen, werken, en ontspannen? Denk aan nieuwe woningen, wijkvoorzieningen, groen, parkeren en deelmobiliteit. Deze eerste versie is op hoofdlijnen. In Omgevingsvisie 2.0 brengt de gemeente alle kwaliteiten van de Valkenswaardse leefomgeving preciezer in kaart. Ook zal de gemeente per gebied keuzes maken: wat kan wel en wat kan niet op bepaalde plekken?

Een aantal belangrijke uitgangspunten, brede opgaven en de wettelijke zorgplicht vormen de randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Valkenswaard. Bij alle activiteiten is het uitgangspunt: duurzaam en klimaatbestendig. Oftewel circulair, energieneutraal en in evenwicht met de omgeving waar mensen, planten en dieren samenleven: bodem, water, lucht, biodiversiteit en landschap.

Het grondgebied van de gemeente Valkenswaard bestaat uit drie onderdelen met verschillende functies:

1. stedelijk gebied met woningen en bedrijven
2. natuurgebied met bossen en heide
3. beekdalen en akkerlanden



Uitsnede kaart Omgevingsvisie 1.0 gemeente Valkenswaard (projectgebied rood omcirkeld)

De projectlocatie is gelegen in het kleinschalig dorpsgebied Zeelberg, een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied van Valkenswaard. Daar waar nieuwe woonfuncties voorstelbaar zijn mits de kwalitatieve versterking van de omgeving en natuur elkaar kunnen ontmoeten.

Toetsing

Het plangebied ligt in het kleinschalig dorpsgebied tussen de bebouwde kom van Valkenswaard en Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Binnen dit gebied, wat provinciaal is aangewezen als 'bebouwd gebied', is ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties welke tevens een bijdrage leveren aan de versterking van de omgevingskwaliteit. Er zijn reeds diverse nieuwe solitaire woningen gerealiseerd, veelal middels ruimte-voor-ruimte. In



dit geval wordt een kwalitatieve bijdrage aan de aanleg van natuur op het achtergelegen weiland, passend bij de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het aangrenzende NNB gebied van de Tongelreep. In het landschappelijk inpassingsplan komen deze aspecten duidelijk naar voren. De regeling van het te wijzigen omgevingsplan sluit daarbij aan om het ontwerp qua maatvoering, uitstraling en bebouwingstypologie aan te laten sluiten bij het kleinschalig dorpsgebied van de Zeelberg ter plaatse.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie 1.0 van de gemeente Valkenswaard.



4. Omgevingsaspecten

4.1 Omgevingsveiligheid

Inleiding

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

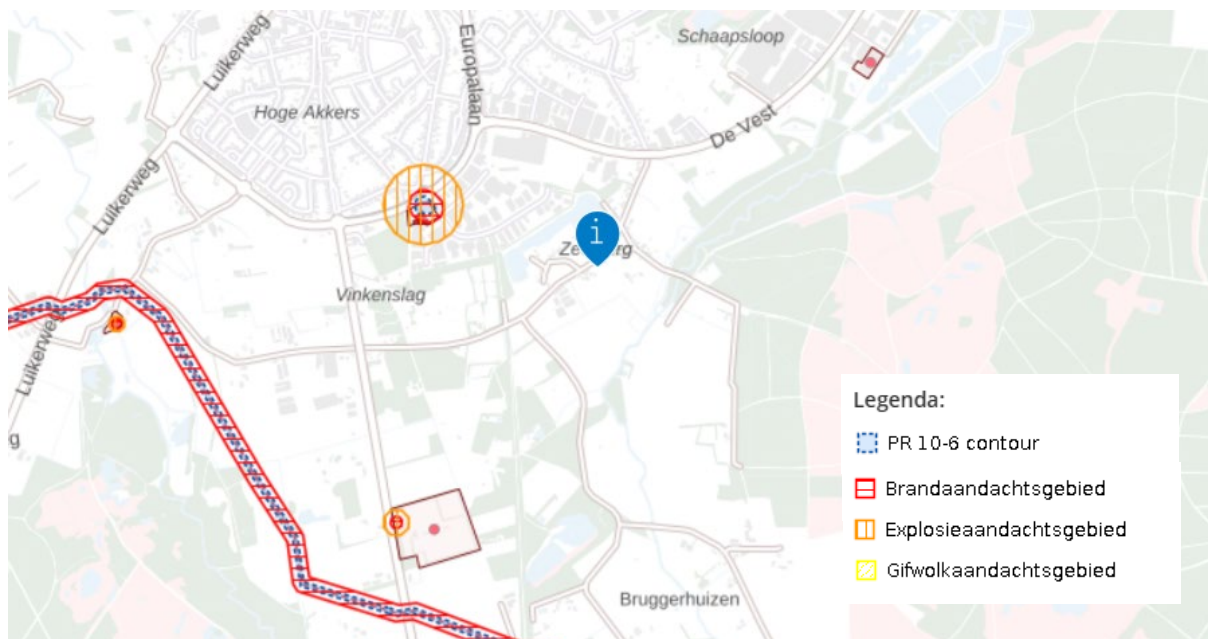
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit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

Een aandachtsgebied is een gebied waar mensen onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van een brand, explosie of gifwolk die van buitenaf komt. Overeenkomstig artikel 5.15 van het Bkl dient binnen de aandachtsgebieden rekening te worden gehouden met het groepsrisico. 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 ter bescherming van de aanwezige personen.

Gemeenten kunnen aandachtsgebieden aanwijzen als voorschriftengebieden. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aangezien het omgevingsplan van de gemeente bestaat uit tijdelijke onderdelen en er nog geen voorschriftengebied is vastgesteld, is artikel 12.27c Bkl van toepassing. Daarbij kan aan de omgevingsvergunning het voorschrift worden verbonden dat de locatie een brand- of explosievoorschriftengebied is als met de vergunning beperkt kwetsbare of kwetsbare gebouwen toelaat. Bij het toelaten van zeer kwetsbare gebouwen binnen een brand- of explosieaandachtsgebied is dit een verplichting.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar gebouw (woning). Om de risico's in (de omgeving van) het plangebied te inventariseren is het Portaal Atlas Veiligheid geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van die kaart. Hierop is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of aandachtsgebied.



Uitsnede Portaal Atlas Veiligheid (plangebied aangeduid met blauw informatieteken)

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

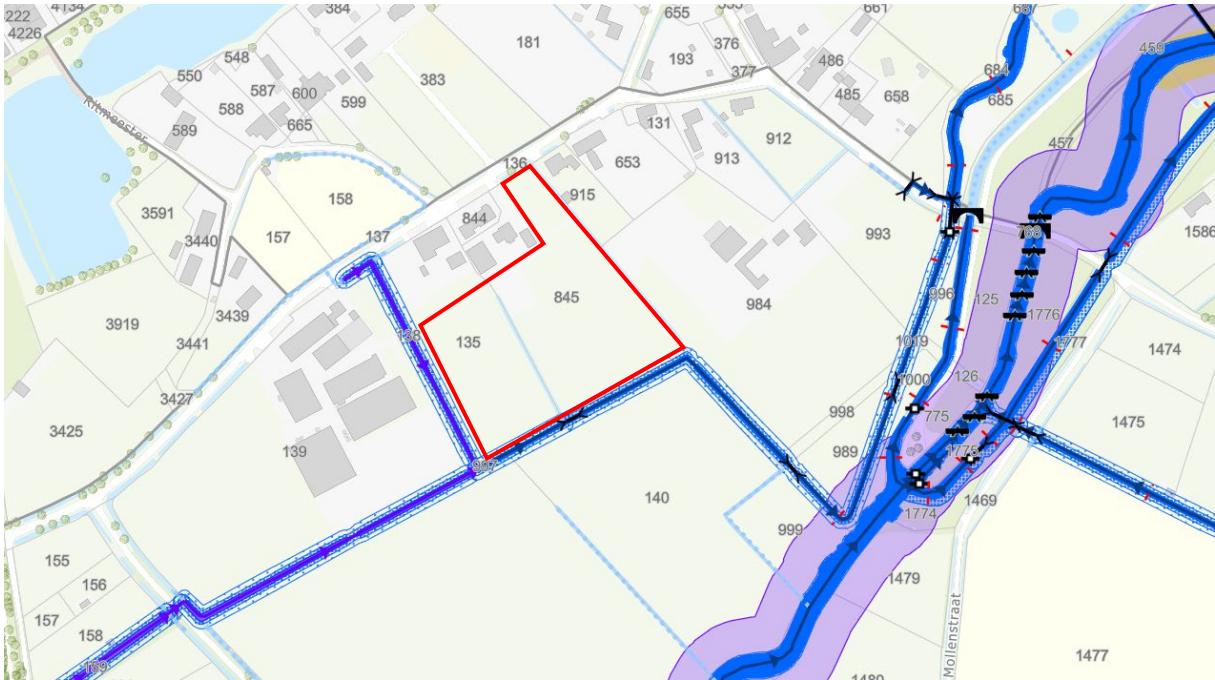
4.2 Weging van het waterbelang

Inleiding

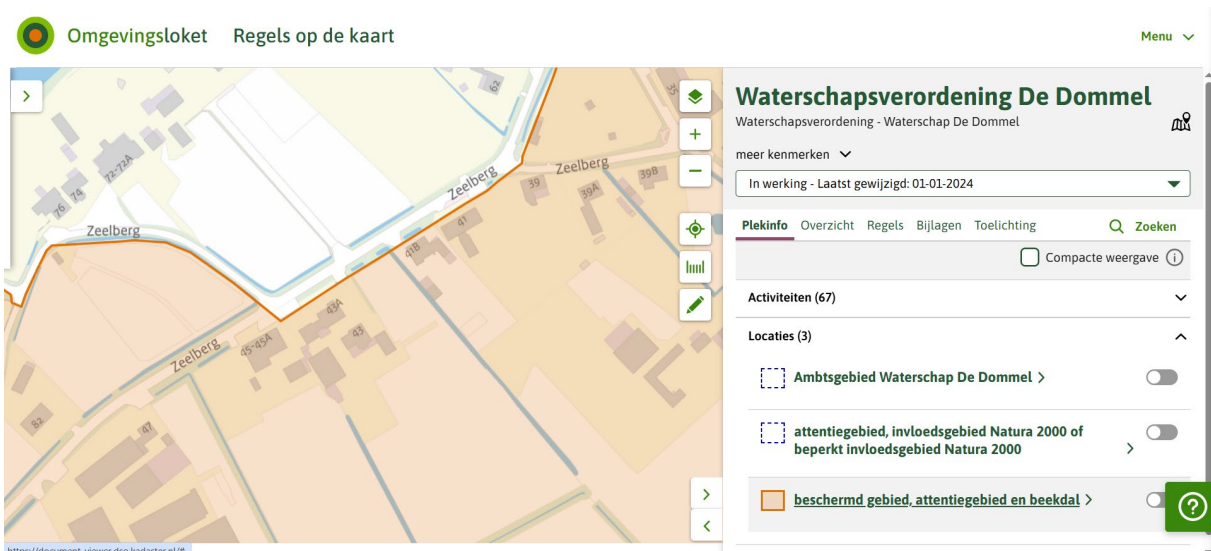
Met ingang van de Omgevingswet is de term 'watertoets' vervangen door 'weging van het waterbelang' en volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Derhalve dienen de waterbelangen van de waterbeheerder te worden betrokken bij de planvorming.

Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied ligt in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Onderstaande afbeeldingen tonen een uitsnede van de Leggerkaart en de Waterschapsverordening van Waterschap De Dommel.



Uitsnede Legger Waterstaatswerken 2023 Waterschap De Dommel (plangebied rood omlijnd)



Uitsnede Waterschapsverordening De Dommel

Uit de Leggerkaart blijkt dat langs de zuidrand van het plangebied een oppervlaktewater van het waterschap ligt. Het betreft een A-waterloop met een beschermingszone. Uit de Waterschapsverordening De Dommel blijkt dat het plangebied is gelegen ter plaatse van een aangeduid beschermd gebied, attentiegebied en beekdal. Voor activiteiten bij oppervlaktewaterlichamen en activiteiten met grondwater kunnen extra regels of een vergunningplicht gelden.

Indien hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewaterlichaam, door toename van verhard oppervlak, zijn compenserende maatregelen noodzakelijk als het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² maar maximaal 10.000 m² bedraagt. Compenserende maatregelen zijn nodig om versnelde afvoer van het hemelwater tegen te gaan. De

compenserende maatregel moet worden uitgevoerd in de vorm van een bergingsvoorziening met een minimale compensatie die voldoet aan de volgende rekenregel:

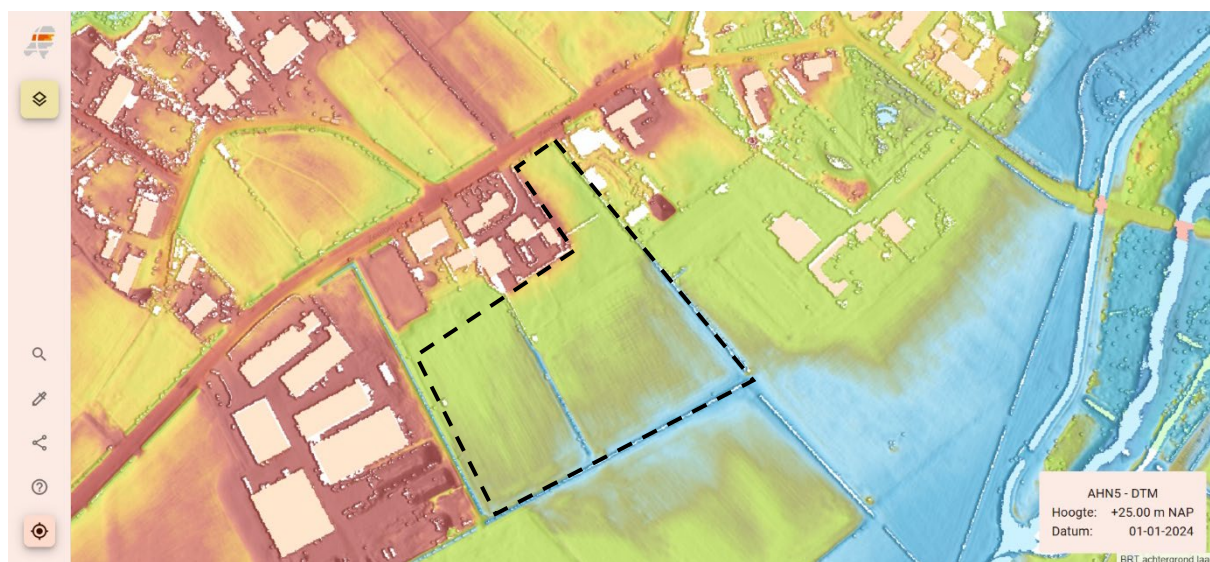
benodigde compensatie (in m3) = toename verhard oppervlak (in m2) x <gevoeligheidsfactor> x 0,06 (in m).

Waterhuishouding plangebied

Op basis van de Kaartbank Noord-Brabant ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied tussen de 40 en 100 cm-mv.

Het plangebied ligt op de grens van hoge en lage enkeerdgronden, leemarm en zwak lemig fijn zand. De waterdoorlatendheid van deze bodem is matig tot slecht te noemen.

Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland ligt het plangebied op circa 25 m boven NAP. De hoogteligging varieert van 25,20 m boven NAP in het noordelijke gedeelte tot 24,20 m boven NAP aan de zuidrand van het perceel.



Hoogteligging plangebied (bron: ahn.nl)

Oplossingsrichtingen en adviezen

Het huishoudelijk afvalwater en hemelwater worden apart ingezameld. Het huishoudelijk afvalwater zal ter hoogte van de erfgrans worden aangesloten op de gemeentelijke drukriolering in de Zeelberg. Omdat er geen hemelwater op de drukriolering mag worden aangesloten, zal het hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied worden verwerkt. Voor de opvang van het hemelwater vanaf het nieuw verhard oppervlak wordt gezorgd voor voldoende waterberging conform de rekenregel van Waterschap De Dommel. Uitgaande van maximaal 25% verharding (circa 500 m²) op het woonperceel ten gevolge van de nieuw te bouwen woning, bijbehorende bouwwerken en erfverharding, zal de maximale bergingseis circa 30 m³ bedragen.

Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om aan deze bergingseis te voldoen door het hemelwater af te voeren richting het achterliggende gebied dat wordt ingericht voor natuur.



Binnen het plan wordt een nieuwe retentiesloot / wadi voorzien met een lengte van circa 90 meter, een breedte van tenminste 1 meter en een diepte van tenminste 0,3 m -mv (voldoende boven de GHG). Dit resulteert in voldoende bergingscapaciteit om 30 m³ hemelwater op te slaan. Er zal een noodoverloopconstructie vanuit de waterberging worden gerealiseerd op de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied, dit in de vorm van een natuurlijke verlaging/overloopgootje. Op basis van artikel 2.42 van de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024 geldt er een meldplicht voor het aanleggen, behouden of verwijderen van een lozingsconstructie op een a-water.

Wateroverlast vanwege extreme buien kan worden voorkomen door het creëren van een veilig bouwpeil, rekening houdend met de hoogte van de aangrenzende gronden en infrastructuur. Extreme neerslag zal dan niet direct tot natte voeten leiden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de waterkwaliteit ter plaatse en wordt geadviseerd om geen uitlopende (bouw)materialen te gebruiken.

Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 Gezondheid en milieu

4.3.1 Activiteiten en milieuzonering

Inleiding

Bij de bouw c.q. realisatie van een gevoelige functie in de nabijheid van bedrijven dient aangetoond te worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies c.q. bedrijven met milieuactiviteiten. Deze bedrijven mogen bovendien niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Onder de Omgevingswet worden milieu en ruimte geïntegreerd in het omgevingsplan. Met het oog hierop heeft de VNG in 2024 een handreiking Activiteiten en milieuzonering opgesteld. Onderhavige paragraaf activiteiten en milieuzonering voorziet in de beoordeling op hoofdlijnen in hoeverre er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dit met oog op scheiding van de te realiseren gevoelige functie ten opzichte van de omliggende bedrijfsactiviteiten. Aangezien milieu en ruimte in het huidige (tijdelijke) omgevingsplan nog niet op elkaar zijn afgestemd, wordt bij de toetsing gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 (verder: de VNG-uitgave).

Planspecifiek

De locatie is gelegen in het buitengebied van Valkenswaard waar de agrarische functie wordt afgewisseld met wonen en natuur. Voor de beoordeling wordt daarom uitgegaan van een ligging in een rustig buitengebied. Met het plan wordt de realisatie van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt gekeken of

er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding tussen deze nieuwe woning en omliggende milieubelastende activiteiten. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende (tijdelijke) onderdelen van Omgevingsplan Valkenswaard:

Bestemmingsplan Zeelberg (vastgesteld op 27 september 2012)

Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 27 juni 2013)

Bestemmingsplan Schaapsloop 2 (vastgesteld op 30 mei 2013)

Bestemmingsplan Zeelberg 41a (vastgesteld op 2 oktober 2014)

Bestemmingsplan Zeelberg 41a (vastgesteld op 31 mei 2016)

In de omgeving liggen een aantal relevante functies c.q. bedrijven die van invloed kunnen zijn op het beoogde plan. Deze locaties worden hieronder nader beschouwd.

Zeelberg 47

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een intensieve veehouderij aan de Zeelberg 47, betreffende melkrundvee. Op basis van de VNG-uitgave bedraagt de richtafstand in een rustig buitengebied 100 meter. De grootste afstand geldt voor het aspect geur. Voor het aspect geluid bedraagt de richtafstand 30 meter. De kortste afstand tussen de beoogde nieuwe woning en de veehouderij bedraagt 105 meter. Er wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Er is daarmee sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Daarbij komt dat er reeds woningen dicht bij de veehouderij zijn gelegen die maatgevender zijn. Het bedrijf wordt dan ook niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door toevoeging van de beoogde woning.



Ligging veehouderij aan de Zeelberg 47 ten opzichte van de beoogde woning (globale ligging rood aangeduid)



Bedrijventerrein Schaapsloop 2

Ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein Schaapsloop 2, waar maximaal bedrijven van milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Aan de rand van het bedrijventerrein, het dichtsbijgelegen plangebied, zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave bedraagt de richtafstand voor een milieucategorie 4.1 bedrijf 200 meter. De kortste afstand tussen de beoogde woning en deze bedrijven bedraagt 250 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Voor een milieucategorie 4.2 bedrijf geldt een richtafstand van 300 meter. De kortste afstand tussen de beoogde woning en deze bedrijven bedraagt 340 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Met betrekking tot bedrijventerrein Schaapsloop 2 is er sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Daarbij komt dat er reeds woningen dichtbij het bedrijventerrein zijn gelegen die maatgevender zijn. De bedrijven worden dan ook niet hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door toevoeging van de beoogde woning.

Uit voorgaande blijkt dat de beoogde woning op voldoende afstand ligt ten opzichte van de omliggende milieubelastende activiteiten. Met oog op een veilige en gezonde leefomgeving is er sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. De bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt door toevoeging van de nieuwe woning.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Geluid

Inleiding

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten (windturbines e.d.).

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is 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 worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan 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 V Besluit activiteiten leefomgeving zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Een geluidgevoelig gebouw betreft een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie of kinderopvang. 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 de (delen van de) bebouwing, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevels 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.

Planspecifiek

Geluid van(spoor)wegen

Het initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie (woning). Uit artikel 5.78 lid 1c van het Bkl blijkt dat de regels omtrent geluid niet van toepassing zijn voor verharde gemeentewegen met een lagere verkeersintensiteit dan 1000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de Zeelberg geldt dat de verkeersintensiteit circa 200 motorvoertuigen per etmaal bedraagt (bronnen: Icinity en Staat van Mobiliteit Brabant). Deze weg is derhalve akoestisch gezien niet relevant. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een geluidsaandachtsgebied van een andere weg of spoorweg. Nader onderzoek naar wegverkeers- en spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Geluid van activiteiten

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen welke nader onderzoek behoeven. Wel liggen er een aantal bedrijven in de directe omgeving die mogelijk van



invloed zijn. In paragraaf 4.3.1 'Activiteiten en milieuzonering' is hier nader op ingegaan. Daaruit blijkt dat de nieuwe woning op voldoende afstand ligt. Nader onderzoek naar het aspect geluid afkomstig van activiteiten is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.3 Trillingen

Inleiding

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen, welke zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen (waaronder ook woningen). De instructieregels voor trillingen door activiteiten gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en het aanpassen daarvan, het op een locatie toelaten van een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan of een combinatie van beide. Het gaat hierbij om activiteiten die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, in een frequentie van 1 tot 80 Hz.

Uitgezonderd van de instructieregels uit het Bkl zijn trillinggevoelige gebouwen op een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond is ingesteld (artikel 5.79, lid 2, onder a, Bkl), de activiteit wonen, verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In het kader van een ruimtelijke inpassing kunnen in deze situaties trillingen wel een onderdeel van de afweging uitmaken op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet (ETFAL).

Planspecifiek

Er is met het beoogde initiatief geen sprake van trillingrelevante activiteiten, daar het gaat om de toevoeging van een reguliere woning. De uiteindelijke bouwactiviteiten zullen slechts beperkte trillingen opleveren, omliggende trillinggevoelige gebouwen zullen hier geen hinder van ondervinden. Voor trillingen vanuit een woonfunctie worden verder ook geen instructieregels gesteld. Met betrekking tot de milieubelastende activiteiten in de omgeving van het projectgebied kan gesteld worden dat deze op aanzienlijke afstand tot de nieuwe woonkavel zijn gelegen (op meer dan 250 meter). Ook zijn er geen spoorwegen of drukke verkeersaders in de directe omgeving van het plangebied gelegen die mogelijke trillingen kunnen veroorzaken.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.4 Geur

Inleiding

De gemeente moet in het omgevingsplan vastleggen welke gebouwen en locaties ze beschermt tegen geurhinder. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen, of gedeelten van gebouwen, met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie of kinderopvang. Volgens artikel 5.92



lid 2 moet de geur van een activiteit aanvaardbaar zijn voor een geurgevoelig gebouw. De gemeente legt dit vast in het omgevingsplan en bepaalt daartoe de waarden.

Toetsing

De beoogde woning betreft een nieuw geurgevoelig object. In paragraaf 4.3.1 'Activiteiten en milieuzonering' is reeds getoetst aan omliggende milieubelastende activiteiten. Hieruit volgt dat er sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding. Vanwege de ligging binnen 250 meter van een veehouderij is toch onderzoek gedaan of sprake is van eventuele geurhinder. Het onderzoek uitgevoerd door Van Empel Advies, d.d. 15-10-2025 en kenmerk QUO-35995-V9B1Y1-V2, is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat er ten aanzien van geurhinder geen bezwaren zijn, omdat de voorgrondbelasting binnen de vastgestelde geurnorm blijft, er ten aanzien van de voor- en achtergrondbelasting geur sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de omliggende veehouderijen worden niet verder in hun planologische ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.5 Lucht

Inleiding

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Bijdrage aan luchtkwaliteit

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \text{ ug/m}^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Planspecifiek

Op basis van artikel 5.54 van het Bkl geldt een aantal standaardgevallen waarbij sprake is van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen zijn dat 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee



ontsluitingswegen. Omdat voorliggend plan voorziet in de realisatie van één woning, wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan luchtvervuiling.

Om de luchtkwaliteit ter plaatse toch te bepalen is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m³ niet worden overschreden.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.3.6 Bodem

Inleiding

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. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen kan met de risicoolbox bodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Planspecifiek

Het initiatief omvat de omvorming van een agrarische functie naar een woonfunctie, waarbij de bouw van één woning wordt mogelijk gemaakt. Om te bepalen of de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende is, is door Hopveld Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 29 oktober 2025 met kenmerk 250933-R1 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek is het volgende gebleken.



Zintuiglijk zijn in de grond geen bodemvreemde bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten koper, cadmium en zink aangetoond. De bovengrond voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. De signaleringsparameter voor grondwater wordt niet overschreden. De aangetoonde lichte verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk is.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie als woonlocatie met tuin en vormen naar mening van Hopveld Advies geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Conclusie

Met in achtneming van voorgaande is er vanuit het aspect bodem sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.7 Gezondheid

Inleiding

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit en bodem.

Planspecifiek

De aspecten met betrekking tot gezondheid en milieu zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld. Daarnaast is getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Hieruit is gebleken dat er met het beoogde project geen belangen in het kader van een veilige en gezonde, fysieke leefomgeving in het geding komen. Er zijn bovendien geen bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Veehouderijen

Voor wat betreft de verhoogde gezondheidsrisico's met oog op zoönose en endotoxinen ten gevolge van omliggende veehouderijen, in het bijzonder de pluimvee- en geitenhouderijen, kan het volgende gesteld worden. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 100 meter afstand. Dit betreft een gemengd bedrijf betreft met melkrundvee en varkens aan de Zeelberg 47.



Gebleken is dat wordt voldaan aan de vaste afstanden en geurnormen zoals gesteld voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is hiervoor geen directe aanleiding om te stellen dat er sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen op 4,8 km afstand (Dorpsstraat Valkenswaard), de dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op ruim 4 kilometer afstand (Braambos Westerhoven). Ook hierbij is er geen aanleiding om te stellen dat er sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's ten gevolge van blootstelling aan zoönose en/of endotoxine.

Spuitzones

Ook is het projectgebied niet gelegen binnen de spuitzones van teeltgebieden. De aangrenzende agrarische gronden zijn hobbymatig in gebruik als weiland en bovendien in eigendom, waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan worden uitgesloten. De dichtstbijzijnde agrarische gronden met teelt van derden en de mogelijkheid tot toepassing van gewasbeschermingsmiddelen zijn gelegen op een afstand van tenminste 50 meter ten opzichte van het bouwvlak van de nieuw te projecteren woning, en/of worden reeds in de spuitzone beperkt door de aanwezigheid van bestaande woningen (zoals die van de naastgelegen woonpercelen aan de Zeelberg 41b en 43). Met oog op voorgaande zijn er geen onevenredige gezondheidsrisico's ten gevolge van eventuele spuitzones.

Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.4 Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Inleiding

De bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed is opgenomen in § 5.1.5 van het Bkl. In deze paragraaf worden onder andere de kust(lijn) en de PKBWaddenzee en Waddengebied beschermd tegen activiteiten die de landschappelijke kernkwaliteiten en kenmerken van het cultureel erfgoed ongewenst kunnen beïnvloeden (§ 5.1.5.2 en § 5.1.5.3). Tevens worden instructieregels gegeven met oog op de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand (§ 5.1.5.4, ladder duurzame verstedelijking). Ook zijn in deze paragraaf instructieregels opgenomen om rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten (§ 5.1.5.5).

Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij een nieuwe ontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.



Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie tot de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt geen ondergrens aangegeven. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor wel lijnen uitgezet (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De Afdeling geeft ook hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij woningbouw ligt de ondergrens in beginsel bij 12 woningen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van overige stedelijke functies ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m².

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling "nieuw" is. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is, of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over zowel de bestaande bebouwing als over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan. Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte, en/of als er een wijziging van de gebruiksfunctie is deze op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Cultureel erfgoed

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Bkl. Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken
- tuinen en parken
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen

Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed van de gemeente en provincie moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

Planspecifiek

Kust en waddengebied

Onderhavige ontwikkeling is niet in of nabij het kust- of waddengebied gelegen, waardoor de landschappelijke, stedenbouwkundige en/of culturele waarden hiervan niet in het geding komen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In verband met de functiewijziging van een bestaand agrarisch perceel naar een woonfunctie en de ontwikkeling van (slechts) één woning, wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft daarom niet te worden doorlopen.



Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (herziening 2024) zijn er ter plaatse van het beoogde woonperceel geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Wel is ten zuiden van het woonperceel, tevens onderdeel van het plangebied, de aanduiding aardkundig waardevol gebied gelegen (zie toetsing provinciaal beleid). Basisregel binnen dit gebied is dat het aardkundige karakter in het gebied mag niet aangetast worden (zoals de Pingo-ruïne Klein Hasselsven met kenmerkende randwal; Paraboolduin met Brugven in uitwaaiingslaagte Land- en stuifduinen met tussenliggende laagten; Vennen; Stuifzandwallen; Laaggelegen, vochtige dekzandvlakte van Het Goor). Reliëfverschillen samenhangend met bovengenoemde verschijnselen mogen niet worden ver- of afgegraven of anderszins aangetast (ontgrondingen/ophogingen). Het archeologisch en aardkundig bodemarchief in vennen of onder het maaiveld mag niet aangetast worden bij grootschalige graaf- of baggerwerkzaamheden in het kader van natuurontwikkeling, met name de pingo-ruïne (ook de randwal kan dan gemakkelijk beschadigd worden door machines). Afgraving en afplagging van de vergraste heideterreinen mag niet leiden tot aantasting waardevol bodemarchief en microreliëfvormen. De bebouwing van Valkenswaard mag niet verder uitgebreid worden (in het noordwesten van het gebied) met als gevolg aantasting van het landschap.

Het aardkundig waardevolle gebied is enkel gelegen ten zuiden van het bouwperceel, ter plaatse van het weiland. Het nieuwe bouwperceel van de woning is volledig gelegen buiten het aardkundig waardevolle gebied. De gronden ter plaatse van het aardkundig waardevolle gebied worden volledig ingericht ten behoeve van landschappelijke inpassing, passend bij het beekdallandschap van de Tongelreep (zie hoofdstuk 2 en landschappelijk inpassingsplan in de bijlage). Hierbij zal geen sprake is van relevante bodemverstoringen zoals het creëren van reliëfverschillen, ontgronden of ophogingen, daar slechts landschapselementen als bomen en een ondiepe wadi in de bestaande grond zullen worden aangebracht. De gronden ter plaatse van de aanduiding aardkundige waarden krijgen de bestemming agrarisch met waarden met aanduiding voor de landschappelijke inpassing en een gebiedsaanduiding 'aardkundige waarden', waarbij het oprichten van bouwwerken en de uitvoering van werken en werkzaamheden worden beperkt. Dit leidt dan ook niet tot aantasting van genoemde aardkundige waarden van het gebied.

Archeologie

Op basis van 'Bestemmingsplan Zeelberg', vastgesteld op 27 september 2012, heeft de locatie de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 4' toegekend gekregen.

Door Transect is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De rapportage met kenmerk Transect-rapport 5943 d.d. 20-10-2025 is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit het rapport volgt dat er op basis van het onderzoek sprake van een lage archeologische verwachting op het aantreffen van nederzettingsresten. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht volgens de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard). De gemeente



Valkenswaard neemt voorafgaand aan vaststelling een selectiebesluit op het opgestelde rapport en advies.

Conclusie

Op het gebied van landschappelijk en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5 Natuur

Inleiding

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

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.



Soortenbescherming

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

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

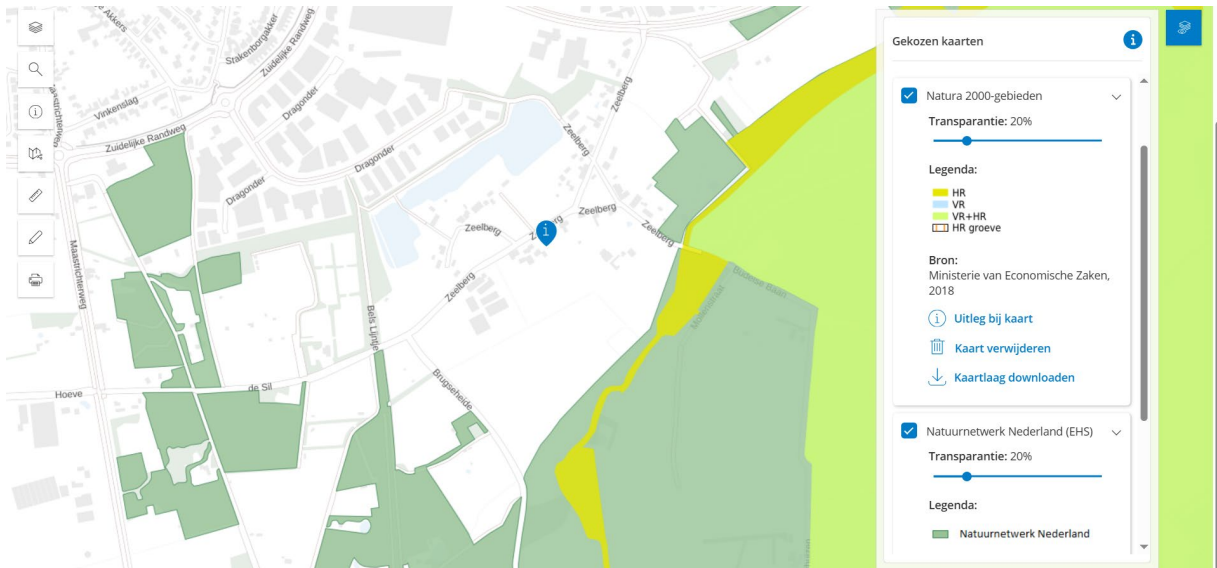
Planspecifiek

Gebiedsbescherming en stikstof

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 250 meter van Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Externe effecten als gevolg van onder andere licht, trillingen en geluid door de voorgenomen werkzaamheden zijn, gezien de afstand tot het Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Verspreiding van schadelijke stoffen via de lucht of het water naar Natura 2000-gebieden zijn door de afstand en de aard van de geplande werkzaamheden eveneens niet te verwachten. Echter om met zekerheid uit te kunnen sluiten dat er geen significante negatieve gevolgen kunnen plaatsvinden op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie is een stikstofberekening noodzakelijk.

Door Tritium Advies B.V. is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage d.d. 19 juni 2025 met kenmerk 2501847MHO-01 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de rekenresultaten blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie waardoor significante effecten bij voorbaat kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op een afstand van circa 215 meter. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (bron: atlasleefomgeving.nl)

Gezien de ligging van het plangebied en de afstand tot het NNN-gebied zijn negatieve effecten op het natuurgebied als gevolg van het plan op voorhand uit te sluiten. Daarnaast zal het achtergelegen weiland worden ingericht ten behoeve van landschaps- en natuurdoeleinden, welke aansluiten bij de kwaliteiten en kenmerken van het NNN-gebied ter plaatse (Tongelreep).

Soortenbescherming

Om te toetsen of het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op beschermde planten en diersoorten is door Brabant Eco een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage d.d. 11 juni 2025 (aangepast 30 september 2025) met kenmerk 2025-BE-1418 is als separate bijlage bij deze motivering gevoegd.

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Het voorkomen van beschermde flora, reptielen, vissen, amfibieën en ongewervelden is op voorhand uit te sluiten. Er is geen bebouwing binnen het plangebied. In verband met een aanwezig huismusnest op het dak van de naburige woning dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode van huismussen uitgevoerd te worden. Het leefgebied van deze soort, evenals andere algemene broedvogels en grondgebonden zoogdieren zal door de landschappelijke inpassing naar alle waarschijnlijkheid verbeteren. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing. Natuurinclusief bouwen wordt aanbevolen. Ten gunste van de foeragerende huiszwaluw ter plaatse worden nieuwe verblijfsmogelijkheden gecreëerd door de realisatie van huiszwaluwthillen.

Conclusie

Vanuit het ecologische aspect is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4.6 Verkeer en parkeren

Inleiding

In voorliggend plan is sprake van de omvorming van een agrarische functie naar een woonfunctie, waarbij de bouw van één woning wordt mogelijk gemaakt. Bezien moet worden of het plan effect heeft op het aantal verkeersbewegingen en de verkeersafwikkeling en of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid.

Planspecifiek

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats aan de noordzijde, direct op de Zeelberg. De Zeelberg betreft een 30 km/uur zone met een beperkte verkeersintensiteit. Op basis van de Staat van Mobiliteit van de Provincie Noord-Brabant bedroeg de verkeersintensiteit op een gemiddelde werkdag in 2019 circa 200 verkeersbewegingen.

Op basis van CROW- publicatie 744 genereert een vrijstaande koopwoning in het buitengebied maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de beperkte verkeersgeneratie in de beoogde situatie kan worden gesteld dat de omliggende infrastructuur toereikend is voor de afwikkeling van deze verkeersbewegingen.

Parkeren

De gemeente Valkenswaard heeft haar parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2023'. Met deze parkeernormen kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen, dit is inclusief een aandeel van 0,3 voor bezoekers. Het beoogde woonperceel biedt voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

4.7 Kabels en Leidingen

Op de planlocatie bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Dit aspect vormt daarmee geen belemmeringen.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Inleiding

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt,



als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet.

De m.e.r. procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van Bijlage V van het Omgevingsbesluit, dan is de procedure niet van toepassing. In de eerste kolom staat de omschrijving van de projecten, waarbij de bijbehorende m.e.r.-verplichtingen worden aangegeven in de vierde kolom.

Het bevoegd gezag dient het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op te nemen in het besluit. In de motivering van de beslissing wordt overeenkomstig artikel 11.11 lid 3 van het Omgevingsbesluit in ieder geval verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn en eventueel voorgestelde kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, derde lid van het Omgevingsbesluit.

De relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Omgevingsbesluit betreffen:

- de kenmerken van het project, waaronder de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten en de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is, de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Planspecifiek

Onderhavig project valt niet onder één of meerdere van de categorieën van het Omgevingsbesluit waarvoor een m.e.r.(-beoordelings)plicht geldt. De ontwikkeling voorziet namelijk in de realisatie van één solitaire woning met toepassing van de beleidsregel 'Maatwerk in bebouwd gebied'. De locatie is gelegen in het bebouwde gebied, binnen een bestaand geconcentreerd bebouwingslint van de Zeelberg. De agrarische gronden ter plaatse worden afgewaardeerd ten behoeve van landschappelijke inpassing waarbij de mogelijkheden van verstedelijking verder worden beperkt. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken is bovendien gebleken dat er geen significant negatieve milieueffecten zullen optreden, waardoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure niet aan de orde is.



Conclusie

Met betrekking tot het aspect milieueffectrapportage is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.



5 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege (hierna: het omgevingsplan). In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en de Bruidsschat.

Onderhavig TAM-omgevingsplan vormt een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden. Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat los staat 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 (22h) 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 22h van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling Zeelberg 43 te Valkenswaard (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 voor het plangebied beschreven. 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 het TAM-omgevingsplan voor Zeelberg 43 te Valkenswaard is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet. De regels in dit hoofdstuk zijn gericht op de functie 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch met waarden' met de verplichting tot de aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing. Dit hoofdstuk bevat eveneens algemene bepalingen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden.



Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Hoofdstuk 4: Overgangsregels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels met betrekking tot overgangsrechtelijke situaties.

Bijlagen de regels

Dit zijn de bijlagen waarnaar in de regels wordt verwezen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen van de onderbouwing.

Ingeval voor realisatie van het onderhavige initiatief een schadeveroorzakend besluit nodig is als bedoeld in artikel 15.1, eerste lid de Omgevingswet, kan dit tot voor vergoeding in aanmerking komende schade leiden. De door dit besluit veroorzaakte nadeelcompensatie die voor vergoedingen in aanmerking komt wordt verzekerd middels een schadevergoedingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 13.3C Ow.

Zodoende is voor wat betreft nadeelcompensatie de uitvoerbaarheid van het initiatief geborgd.

6.2 Kostenverhaal

In artikel 13.11 van de Omgevingswet is bepaald dat het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij de maatregel aangewezen kostensoorten maakt, verhaalt op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten verricht, met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie. Kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen. De kostenverhaalplicht geldt alleen bij het juridisch-planologisch toelaten van nieuwe bouw mogelijkheden.

Voorliggend plan omvat de wijziging van een agrarische functie naar woonfunctie. Daarbij wordt de oprichting van één woning mogelijk gemaakt. Er is derhalve sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit.

Gemeente is voornemens het kostenverhaal te verzekeren middels een (anterieure) overeenkomst met grondeigenaren. Indien het kostenverhaal vóór vaststelling van het omgevingsplan privaatrechtelijk niet is verzekerd, zal de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk borgen middels het opnemen van kostenverhaalsregels in het definitief vast te stellen omgevingsplan.

6.3 Maatschappelijk

Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

De gemeente zal in het kader van de voorbereiding van het plan indien nodig overleg plegen met haar vooroverlegpartners. Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg worden zorgvuldig afgewogen en verwerkt in het plan.



De wijziging van het omgevingsplan zal de wettelijke procedure doorlopen en conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

6.4 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft zorggedragen voor het zorgvuldig doorlopen van het participatietraject, dit middels een omgevingsdialoog met de belanghebbenden in de omgeving in mei 2025. Hierbij is initiatiefnemer van deur tot deur gegaan en navraag gedaan over wat men van de ontwikkeling vond. Uit de dialoog zijn er vanuit de belanghebbenden in de omgeving geen bezwaren naar voren gekomen en geeft men aan geen problemen te hebben met de realisatie van een woning aan de Zeelberg 43. De naaste burens hebben gevraagd wel goed te kijken naar de positionering van de woning vanwege het zicht en privacy. Het verslag van de omgevingsdialoog (omgevingsdialoog Zeelberg 43 Valkenswaard, S. Jansen d.d. 20 juni 2025) is separaat gedeeld met het bevoegd gezag.



7. Belangenafweging en conclusie

Voorliggende procedure kan enkel doorgang vinden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Uit onderhavige toelichting met beleidsverantwoording (zie hoofdstuk 3) en toetsing van de relevante omgevingsaspecten voor de fysieke leefomgeving (zie motiveringen, onderzoeken en afwegingen hoofdstuk 4) is gebleken dat het initiatief passend is binnen de beoordelings- en instructieregels en dat er geen nadelige effecten op de fysieke leefomgeving zullen ontstaan.

Met oog op voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het wijzigingsbesluit hieromtrent kan worden verleend.



Bijlage(n)

1. Landschappelijk inpassingsplan (Prophys, kenmerk 25076 d.d. 21-11-2025)
2. Geuronderzoek (Van Empel Advies, kenmerk QUO-35995-V9B1Y1-V2 d.d. 15-10-2025)
3. Verkennend bodemonderzoek (Hopveld Advies, kenmerk 250933-R1 d.d. 29-10-2025)
4. Archeologisch vooronderzoek (Transect, kenmerk Transect-rapport 5943 d.d. 20-10-2025)
5. Berekening stikstofdepositie (Tritium Advies, kenmerk 2501847MHO-01 d.d. 19-06-2025)
6. Ecologische quickscan (Brabant Eco, kenmerk 2025-BE-1418 d.d. 30-09-2025)

