

## **Maastrichterweg**



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Situering	8
2.3 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit	10
2.4 Ruimtelijke en functionele inpassing	10
2.5 Verkeer en parkeren	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording</b>	<b>21</b>
4.1 Bodem	21
4.2 Water	22
4.3 Geluid	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Kabels en leidingen	31
4.8 Verkeer en parkeren	32
4.9 Flora en fauna	32
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.11 M.e.r.-plicht	35
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
5.1 Financieel	37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
<b>Hoofdstuk 6 Juridische regeling</b>	<b>38</b>
<b>Hoofdstuk 7 Handhaafbaarheid</b>	<b>39</b>



## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor het perceel aan de Maastrichterweg 94-94a te Valkenswaard is de intentie om te komen tot een totale herontwikkeling van dit perceel in een samenhangende stedenbouwkundige ontwikkeling. Deze ontwikkeling zal in twee fasen worden gerealiseerd.

Het gemeentebestuur heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Om het plan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het geldende planologische regime wordt aangepast. Het onderhavige wijzigingsplan is noodzakelijk om fase 1 van de herontwikkeling te realiseren te weten de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw binnen de geldende bestemming wonen in plaats van een aaneengesloten woning mogelijk te maken.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Maastrichterweg 94-94a te Valkenswaard.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', onherroepelijk geworden op 25 mei 2015.

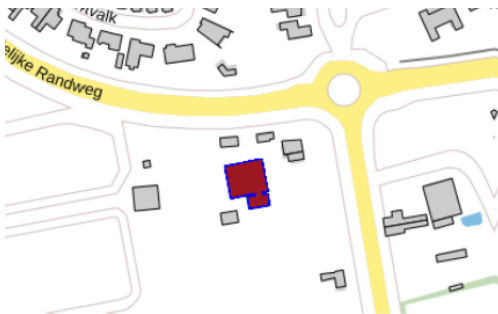
Het projectperceel heeft daarin de bestemming 'Wonen'.

## 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, alsmede de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteiten. Vervolgens wordt aandacht geschonken aan de inpassing in de directe omgeving.



Bestaande situatie

Op het projectperceel aan de Maastrichterweg is bebouwing aanwezig, die in gebruik is voor privé-opslagdoeleinden. Daarnaast is op het perceel sprake van verschillende (bij)gebouwen.

Dit wijzigingsplan is noodzakelijk om fase 1 van de herontwikkeling, strekkende het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw in plaats van een aaneengesloten woning mogelijk te maken. Dit is onder 2.1 nader beschreven en gevisualiseerd.

## **2.1 Inleiding**

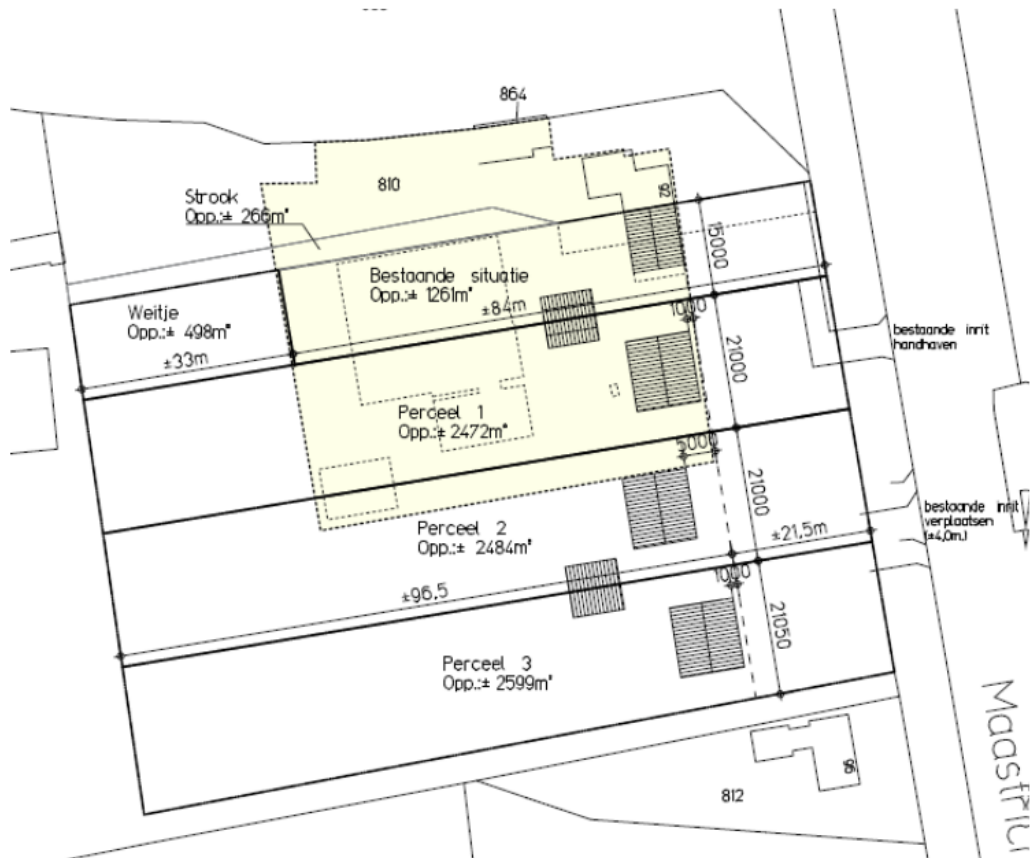
De eigenaar van het projectperceel aan de Maastrichterweg te Valkenswaard heeft het voornemen om in plaats van een ter plaatse juridisch toegestane een derde aaneengesloten woning te realiseren, te komen tot een de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw binnen de geldende bestemming wonen en het bouwen van twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen (mogelijk te maken via een herziening van het bestemmingsplan) en het slopen van 781 m<sup>2</sup> aan bestaande bebouwing. Dit zal in twee fasen worden gerealiseerd.

## **2.2 Situering**

In fase 1 zal in plaats van het realiseren van een aaneengebouwde woning er ter plaatse een vrijstaande woning met bijgebouw worden opgericht. Door de regeling van het wijzigingsplan komt gelijktijdig de mogelijkheid tot de bouw van de derde aaneengesloten woning te vervallen. In fase 2 zullen door middel van een bestemmingsplanherziening nog twee vrijstaande woningen met bijgebouwen mogelijk worden gemaakt.

Onderstaand een visualisatie van de beoogde nieuwbouwwoningen in de eindsituatie en de situering op het perceel.





## **2.3 Bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit**

In ruimtelijke zin kan de omgeving worden gekarakteriseerd door een open stedenbouwkundige structuur, met gebouwen van wisselende grootte en forse open ruimtes tussen de bebouwing. Ook valt de afstand op tussen de voorste bebouwingslijn aan de Maastrichterweg en het openbare gebied. De momenteel aanwezige bebouwing, bestaande uit een fors (voormalig) bedrijfsgebouw en verspreid op het perceel aanwezige (bij)gebouwen, geven een rommelige uitstraling.

In functionele zin is sprake van een gemengd gebied. Het omliggende gebied wordt enerzijds gekenmerkt door woningen, maar ook door een tegenover gelegen bedrijventerrein en aansluitend aan het perceel een agrarische activiteit.

## **2.4 Ruimtelijke en functionele inpassing**

De beoogde planontwikkeling draagt bij tot een beter passend straatbeeld, doordat de in het bestemmingsplan toegestane rij van 3 woningen, vervangen wordt door een tweekapper en een vrijstaande woning. Oorspronkelijk stond op deze plek buiten de randweg een rijtje van 3 woningen, een intensieve woonvorm, die hoort bij een locatie dicht bij het centrum. Door omstandigheden is de linker woning gesloopt en nog niet teruggebouwd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een beter bij het buitengebied passende verkaveling te realiseren, waarbij sprake is van een 2-kapper en 1 vrijstaande woning. Tevens ontstaan hierdoor een open ruimte tussen de vrijstaande woning en de 2 kapper. Door de vrijstaande woning iets terug te plaatsen ten opzichte van de bestaande woningen ontstaat een ruimer en meer gevarieerd beeld. Dit past ook beter in de omgeving, omdat hier alleen maar sprake is van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. (Gedeeltelijke) sanering van voormalige bedrijfsbebouwing ten faveure van een meer passende verkaveling is een passende ontwikkeling, doordat de "verstening" van het buitengebied afneemt. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door het feit dat de 3 woningen in een andere verkavelingsopzet worden gerealiseerd, worden omliggende functies niet beperkt in hun huidige gebruik.

De vrijstaande woning wordt opgebouwd uit 1 ½ bouwlaag en uitgevoerd met een kap. De woning beschikt over een eigentuin met garage/berging en voor de ontsluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.

In samenhang met fase 2, waarbij op het zuidelijk deel van het perceel 2 vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen met een wisselende rooilijn en afwisselende architectuur en materiaalgebruik, worden gerealiseerd, ontstaat een meer gevarieerd straatbeeld. Dit past ruimtelijk gezien goed bij de locatie, langs een oorspronkelijke uitvalsweg, in het buitengebied.

## **2.5 Verkeer en parkeren**

Op het terrein van de ontwikkeling worden ten behoeve van de beoogde woning op eigen perceel 2 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de in 2008 vastgestelde en nog steeds geldende parkeernormering binnen de gemeente Valkenswaard.

De verkeersafwikkeling vanuit het plangebied vindt plaats via de Maastrichterweg. De woning wordt ontsloten via de bestaande Maastrichterweg.

## Hoofdstuk 3    **Beleidskader**

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Gezien de beperkte aard en omvang van het planvoornemen worden er op nationaal niveau geen uitspraken gedaan ten aanzien van het voorliggend initiatief. Hierna zijn daarom de belangrijkste bevindingen uit het provinciale en gemeentelijk beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### **3.1    Rijksbeleid**

#### **3.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012**

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

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbesteden van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de

'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Zie hiervoor 3.1.4.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijksweg een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt onder 3.1.4 getoetst.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De nummering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee- tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met dit initiatief zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat met dit initiatief geen kaders noodzakelijk zijn ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn.

### **3.1.3 Besluit milieueffectrapportage**

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt.

Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

### **Conclusie**

Het onderdeel m.e.r. is niet van toepassing.

#### **3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012**

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) - de 'ladder voor duurzame verstedelijking' - geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit twee eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### **3.1.5 Beoordeling**

Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Het onderhavige planvoornemen betreft het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw terwijl een aaneengebouwde woning is toegestaan, hetgeen op grond van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling hoeft te worden gezien. In dit kader is onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22-11-2015 ECLI:NL:RVS:2015:3542 van belang. Daarin wordt uitgesproken dat een woningbouwplan van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet vereist.

Overigens is de mogelijkheid van drie wooneenheden in het geldende plan reeds mogelijk.

### **Conclusie**

Het planinitiatief, dat voorziet in het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw in plaats van een aaneengesloten woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

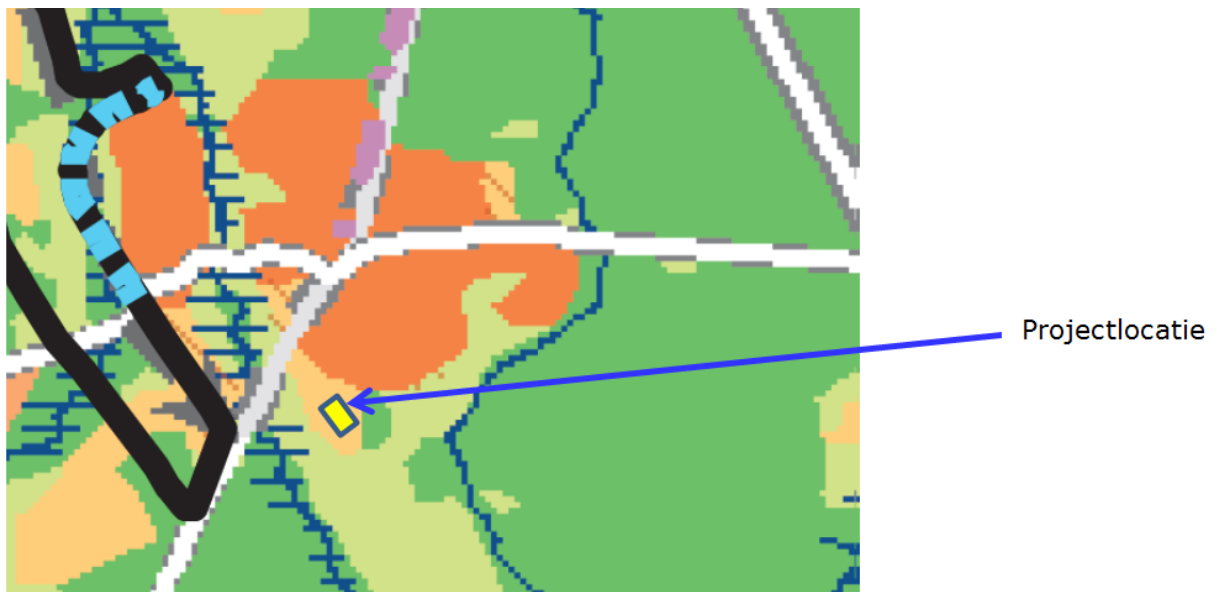
## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld en deze is in 2014 partieel herzien. De (partieel gewijzigde) SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de interim omgevingsverordening Brabant zijn onder meer de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Tenslotte zet de provincie in op het behouden van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied. Hiermee wordt het cultuurhistorische erfgoed zo veel mogelijk behouden.



Het planvoornemen voorziet in het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw in plaats van een aaneengesloten woning. Daarmee zal het wijzigingsplan ter hoogte van het plangebied

voorzien in twee halfvrijstaande woningen (bestaand) en een vrijstaande woning (nieuw) in plaats van drie aaneengebouwde woningen.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen (zoals hier het geval) in principe moeten voldoen. Op de planlocatie is een aantal rechtstreeks werkende regels, structuren en aanduidingen en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening van toepassing.

#### **Algemene rechtstreeks werkende regels**

Het betreft hier onder meer regels over diepe grondlichamen, geen attentiezone waterhuishouding, beperking van veehouderijen en stalderen. Aangezien met het planinitiatief geen sprake is van werkzaamheden die invloed hebben op diepe grondlichamen of een uitbreiding of verandering van een veeteeltbedrijf zijn deze bepalingen niet van belang.

#### **Algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit**

Wat betreft de regels voor de zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit (zoals vervat in artikel 3.5 van de provinciale omgevingsverordening) kan wat betreft een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving en in bijzonder wat betreft het rekening houden met de waarden in het gebied met toepassing van de lagenbenadering, het zorgvuldig ruimtegebruik en de maatschappelijke meerwaardecreatie (artt. 3.6 t/m 3.8) het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing c.q. een bestaand bouwperceel.
- Het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel wordt daarmee, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden, vooral ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden; (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan in hoofdstuk 4).
- Het plan past in de omgeving voor wat betreft het aspect milieu en volksgezondheid. In het vervolg zal hier nog nader op worden ingegaan.
- Voldaan wordt aan de eis dat de ontwikkeling moet zijn afgestemd op de bestaande infrastructuur. Het plangebied grenst direct aan de openbare weg. Het vervoer van goederen en personen is beperkt vanwege de aard en de omvang van de functie. Het parkeren dat nu uitsluitend binnen het openbaar gebied plaatsvindt wordt verplaatst naar parkeren op eigen terrein.
- De gevolgen van het voorliggende initiatief op de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden, de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer en de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu zijn in hoofdstuk 4 nader beschreven. Hieruit komt naar voren dat deze effecten nihil zijn. De ingreep is niet onomkeerbaar en zal daarmee slechts een beperkt gevolg hebben voor de toekomstwaarde.
- Door ter plekke een woning toe te voegen onder gelijktijdige afbraak van overtollige bebouwing worden ontwikkelingen gecombineerd en ontstaat er meerwaarde.

Het perceel heeft op grond van de verbeelding van de interim omgevingsverordening onder meer de aanduidingen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'stalderingsgebied'. De op deze

aanduidingen van toepassing zijnde regels zijn voor het planinitiatief niet relevant. Immers met het wijzigingsplan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, maar wordt slechts de typologie van de rechtstreeks toegestane woningbouw gewijzigd.

#### **Conclusie**

Op basis van voorgaande punten kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voldoet aan de van toepassing zijnde regels van de interim omgevingsverordening Brabant.

### **3.3 Regionaal beleid**

Op grond van de provinciale verordening Ruimte vinden op regionaal schaalniveau voor diverse thema's uitwerkingen plaats in de vorm van afspraken tussen de regio en de provinciaal Noord-Brabant. Een van deze thema's is het aspect 'wonen'. Voor dit onderwerp zijn afspraken gemaakt in de regionale agenda 'wonen' van 30 november 2016. Hieruit blijkt onder meer dat de gemeente Valkenswaard een grotere opgave heeft aan het realiseren van woningen dan dat de harde en zachte plancapaciteit in voorzien, waarbij dit geldt voor alle typologieën. En daarmee kan worden gesteld dat de wijziging van typologie van een aaneen gebouwde woning die op grond van het geldende bestemmingsplan bij recht is toegestaan naar een vrijstaande woning past binnen de opgave vanuit de regionale Agenda 'wonen'.

#### **Conclusie**

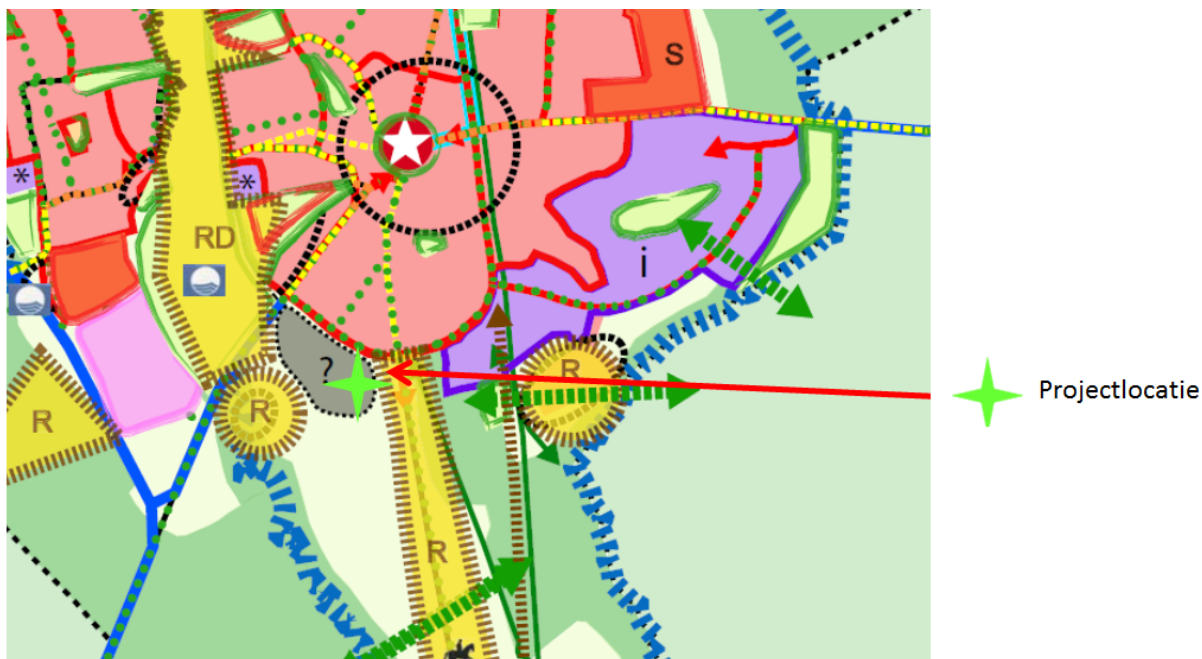
Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planinitiatief voldoet aan de van toepassing zijnde regels van de interim omgevingsverordening Brabant.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Valkenswaard**

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 2 juli 2012 op grond van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening de Structuurvisie Valkenswaard deel A vastgesteld. Dit deel van de structuurvisie dient als ruimtelijk toetsingskader en visie op hoofdlijnen gericht op de lange termijn. De visie formuleert niet alleen de ontwikkelingskoers voor de lange termijn, maar biedt tevens het casco voor concrete projecten en plannen. Het is dus een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de korte (en middellange) termijn is uitgewerkt in deel B (vastgesteld op 28 november 2013). In deel A van de structuurvisie is een visie beschreven voor de bebouwde kom van Valkenswaard. Valkenswaard is ten opzichte van Dommelen en Borkel en Schaft de meest stedelijke kern. Dit betekent dat er meer mogelijkheden zijn voor nieuwe ontwikkelingen, vooral in het centrum en aan de randen van het centrum.





De projectlocatie is gelegen binnen de duiding 'Mogelijkheden voor bebouwingsconcentraties'. Hoewel deze optie primair is bedoeld voor ruimte-voor-ruimte-woningen moet worden geconcludeerd dat, gezien het aantal woningen dat op grond van het geldend planologisch beleid ter plaatse van de projectlocatie reeds is toegestaan, het voorliggende initiatief vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

### Conclusie

De structuurvisie Valkenswaard vormt geen belemmeringen voor onderliggend planvoornemen.

### 3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het gemeentelijk beleid dat relevant is voor het plangebied is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 27 juni 2013 en deels onherroepelijk geworden op 20 mei 2015.

Voor het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.

Op grond van de geldende regels zijn de voor Wonen aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. b. tuinen en erven;
- c. c. aan-huis-verbonden-beroepen;
- d. d. Bed & Breakfast met een maximale omvang van 408m<sup>2</sup> uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bed & Breakfast';
- e. e. behoud van cultuurhistorische waarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- f. f. extensieve dagrecreatie;
- g. g. ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'kantoor': een kantoor;
  2. 'opslag': de bestaande voorziening voor opslag;
 met de daarbij behorende
- h. gebouwen;

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. j. in- en uitritten;
- k. k. parkeervoorzieningen e.e.a. in samenhang gezien met de parkeervoorzieningen in de aansluitende en bijbehorende bestemming Tuin;
- l. l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op grond van het bepaalde in artikel 47 van het geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen teneinde woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' te splitsen in vrijstaande woningen onder de voorwaarden dat:

- a. het niet de splitsing van cultuurhistorische waardevolle bebouwing betreft;  
De te bouwen woning betreft geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- b. na splitsing het bepaalde in artikel 22 onverkort van toepassing is;  
De regels van de bestemming Wonen uit het geldende bestemmingsplan blijven onverkort van toepassing.
- c. er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;  
Voor zo ver aan de orde en relevant wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabij gelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;  
Voor zo ver aan de orde en relevant wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- e. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;  
Op grond van de structuurvisie bepaald, dat er bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze bestaat uit een ruimtelijke investering ter grootte van 20 % van de waardeverhoging van het perceel doordat de wijzigingsbevoegdheid is toegepast.  
Op 16 oktober 2020 is door de heer H.J.J.M. Oldenkotte BRE RM RT een taxatie uitgevoerd naar de waardeverhoging van het bouwperceel vanwege de wijziging zoals voorgestaan. De heer Oldenkotte waardeert het waardeverschil tussen de bestaande planregeling en de nieuwe planregeling op € 50.000,-. Dit betekent dat er een fysieke prestatie geleverd moet worden van € 10.000,-. De initiatiefnemer kiest er voor om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de overtollige bebouwing te verwijderen. Deze overtollige bebouwing heeft een oppervlakte van 681 m<sup>2</sup>. Deze te verwijderen overtollige vierkante meters mogen worden gewaardeerd op € 25,-. In casu investeert de initiatiefnemer daarmee in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor een bedrag van ruim € 17.000,-, waarmee hij ruimschoots voldoet aan de verplichting.
- f. pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijk inpassing is gerealiseerd;  
In het wijzigingsplan wordt juridisch geborgd, dat de woning pas in gebruik mag worden genomen als de overtollige bebouwing is teruggebracht naar de toegestane 100 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken.
- g. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;  
Voor zo ver aan de orde en relevant wordt verwezen naar hoofdstuk 4.
- h. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;  
Voor zo ver aan de orde en relevant wordt verwezen naar hoofdstuk 5.
- i. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;  
Voor zo ver aan de orde en relevant wordt verwezen naar hoofdstuk 5.
- j. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.  
Voor zo ver aan de orde en relevant wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

### 3.4.3 Nota ruimtelijke kwaliteit

Op 24 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard de nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten en kenmerken van de verschillende themagebieden in Valkenswaard beschreven.

Op basis daarvan is een aantal welstandscriteria geformuleerd, waaraan bouwplannen moeten voldoen.

Voor het plangebied is sprake van een zorgvuldig toetsingsregime. Het plangebied is gelegen in het themagebied "Buitengebied" met als bijzondere aanduiding "agrarisch landschap."

Bovenstaande betekent dat voor het plangebied een aantal toetsingscriteria zijn opgesteld. Zonder daarbij hier uitputtend te willen zijn valt met name op dat van belang is dat rekening wordt gehouden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Aangezien in de omgeving vooral sprake is van solitaire gebouwen, waarbij er sprake is van open ruimten tussen de verschillende hoofdgebouwen, past het planinitiatief daarmee prima binnen de toetsingscriteria, voorzover ruimtelijk relevant. Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.

Door de situerings-, zonerings-, en maatregelen van het bestemmingsplan "Buitengebied" onverkort van toepassing te verklaren wordt hiermee naadloos aangesloten op de juridische regeling van hetgeen ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is.

De mate waarin wordt voldaan aan de esthetische criteria zal onderdeel uitmaken van de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

### **Conclusie**

Het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw binnen de bestemming 'Wonen' past niet binnen de regels van de geldende bestemming maar voldoet wel aan de voorwaarden van de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

### **3.4.4 Woonvisie 2014-2020**

Op 27 november 2014 is de 'Woonvisie gemeente Valkenswaard, Samen aan de slag met de woonopgaven 2014-2020' vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie wordt kwantitatief en kwalitatief richting gegeven aan de toekomst van het wonen in Valkenswaard en worden ambities geformuleerd met een doorkijk tot 2030. De gemeente wil toekomstige ontwikkelingen kunnen blijven initiëren, voldoende woningbouwmogelijkheden hebben voor de eigen behoefte en kunnen sturen op de gewenste ontwikkelingen.

De gemeente Valkenswaard stuurt op basis van de volgende kaders: het bieden van een woning en woonomgeving waar gezien demografische en maatschappelijke trends een vraag naar is én het daarop afstemmen van het aanbod als vastgelegd in de planvoorraad, bestaande uit zowel gemeentelijke als particuliere projecten of een combinatie van beide. Dit aanbod wordt vergeleken met de huidige voorraad. Om te kunnen sturen op de woningbouwopgave is in augustus 2013 door Fakton een analyse van de woningmarkt en de bouwopgave uitgevoerd.

Ten aanzien van de woningvraag wordt in de Fakton-analyse geconstateerd dat de gemeente Valkenswaard circa 13.800 huishoudens telt. Volgens de prognose van het CBS groeit de gemeente tot en met 2020 met circa 920 huishoudens. Mede op basis van de inhaalvraag op basis van de jaren daar voor is een woningbouwbehoefte van gemiddeld 115 toe te voegen woningen per jaar aanvaardbaar geacht.

Voorliggende ontwikkeling aan de Maastrichterweg is niet aangemerkt als een (extra) plancapaciteit. Voorzien wordt in bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan voorziet het initiatief in niet meer woningen dan op grond van de geldende regeling zijn toegestaan.

**Conclusie**

Voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Valkenswaard.

## Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan of daarmee vergelijkbare planvorm verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 4.1 Bodem

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. te Oirschot is een actualiserend bodemonderzoek (inclusief asbest in de grond) uitgevoerd op het projectperceel (rapportage d.d. 19 oktober 2017, opdrachtnr. 1702395).

Dit bodemonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater. Het onderzoek is specifiek uitgevoerd in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat:

- met betrekking tot grond
  1. in grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink en PCB aangetroffen;
  2. in grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en PCB aangetroffen.

Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse wonen dan wel industrie beschouwd worden.

3. in de grondmengmonsters MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond.

Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

- met betrekking tot verkennend asbest in grondonderzoek
  1. in MM2 en MM3 analytisch geen concentraties aan asbest zijn gemeten boven de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.);

Deze grond ter plaatse van MM1 en MM2 kan als onverdacht voor asbest worden beschouwd.

2. ter plaatse van de asbestgaten ABG1 en ABG2 is ten gevolge van het aantreffen van asbesthoudende grove plaatmaterialen, een concentratie gemeten boven de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds);

Deze grond dient derhalve als asbestverdacht te worden beschouwd en is vervolgens nader onderzocht.

- met betrekking tot nader onderzoek asbest in grond
  1. in ABG MM4 en ABG MM5 zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetoond;
  2. ter plaatse van SL102, SL103 en SL106 zijn visueel grove asbesthoudende materialen aangetroffen en is in de fijne fractie tevens asbest aangetoond.

De totale gewogen concentratie overschrijdt echter niet de interventiewaarde voor asbest van 100 mg/kg ds (gewogen). Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging

met asbest.

### **Advies**

In de grond met name ter plaatse van de sleuven SL102, SL103 en SL106 (rondom de schuur) kunnen asbesthoudende materialen in de grond voorkomen in een gehalte waarvoor formeel geen saneringsnoodzaak bestaat.

In geval van een toekomstige ontwikkeling naar woningbouw wordt echter ter overweging meegegeven om de aanwezige asbesthoudende materialen in de grond alsnog te verwijderen. Dit heeft echter geen consequenties voor de voorgenomen woonbestemming c.q. nieuwbouw.

Op 3 juni 2020 is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. te Oirschot een aanvullend onderzoek uitgevoerd met betrekking tot grond en asbest.

Uit het aanvullend onderzoek van de bovengrond in de schuur blijkt dat er geen verhoogd gehalte met

PCB wordt aangetoond in de bovengrond. Tijdens de uitvoering van de veldinspectie en het veldwerk zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een ondergrondse tank. Derhalve heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een ondergrondse tank. De totale gewogen concentratie asbest overschrijdt niet de interventiewaarde voor asbest van 100 mg/kg ds (gewogen). Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest.

In het grondwater worden sterk verhoogde gehalten cadmium, kobalt, nikkel en zink aangetroffen. Deze concentraties overschrijden de interventiewaarden. Na herbemonstering en analyse van het grondwater worden eveneens sterk verhoogde concentraties zware metalen aangetroffen.

### **Conclusie**

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name cadmium, kobalt, nikkel en zink in het grondwater. Dit wordt niet zinvol geacht.

In de grond is een gehalte met asbest aangetoond waarvoor formeel geen saneringsnoodzaak bestaat. In geval van een toekomstige ontwikkeling wordt echter ter overweging meegegeven om de aanwezige asbesthoudende materialen in de grond alsnog te verwijderen middels handpicking.

Bij eventuele toekomstige afvoer van mogelijk overtollige grond dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

## **4.2 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van

rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'.

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen van en aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename aan verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Geldend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is ter plaatse van de projectlocatie het waterschap De Dommel verantwoordelijk. Samen met de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta heeft De Dommel in de Noord-Brabantse Waterschapsbond besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

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

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak;
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 2.000m<sup>2</sup> en 10.000m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:  
benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) X gevoeligheidsfactor X 0,06.



Vanaf 1 januari 2008 is de gemeente belast met de volgende drie zorgplichten:

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- inzameling en verwerking van overtollig hemelwater;
- inzameling en verwerking van overtollig grondwater.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf het dakoppervlak van gebouwen en bestrating via een regenpijp of bovengronds naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. De gemeente wil dit soort situaties zo veel mogelijk voorkomen. Daarom wordt in nieuwe bestemmingsplannen een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanleggen van een waterberging als er wordt gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning bouwen toetst het bevoegd gezag of de juiste maatregelen worden genomen.

Via de voorwaardelijke bouwregel om bij nieuw bebouwd oppervlak een minimale waterbergingscapaciteit van 15 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak aan te leggen, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de



openbare riolering geleidelijk aan teruggebracht. Een capaciteit van 15 per m<sup>2</sup> betekent dat voor een perceel met een totaal bebouwd oppervlak van 300 m<sup>2</sup> moet worden voorzien in een vorm van waterberging met een totale capaciteit van 300 maal 15 liter. De benodigde waterbergingscapaciteit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Voorbeelden zijn het ingraven van infiltratiekragen of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin, het aanleggen van een groen dak of het plaatsen van een of meer regentonnen. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Bij het berekenen van het bergende volume van een grindbed moet rekening worden gehouden met het volume dat het grind zelf inneemt.

Voor het beperken van wateroverlast is het essentieel dat de hemelwaterberging binnen afzienbare tijd na een bui weer beschikbaar is voor het opvangen van de volgende bui. Daarom is ook bepaald dat de hemelwaterberging binnen een termijn van twee tot vijf dagen weer beschikbaar moet zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de hemelwaterberging als infiltratievoorziening in te richten, zodat het opgevangen water langzaam in de bodem zakt.

Er zijn situaties denkbaar waarin het realiseren van de voorgeschreven hoeveelheid waterberging erg lastig is, of zelfs onmogelijk. Bijvoorbeeld als de doorlatendheid van de bodem slecht is of de grondwaterstand erg hoog is op de (enige) plaats waar een initiatiefnemer waterberging kan realiseren. Een initiatiefnemer kan, in dit soort gevallen, in overleg met de gemeente kijken of er een andere geschikte manier is om te zorgen dat wateroverlast niet toeneemt.

In de keur van het waterschap zijn ook regels opgenomen over compenserende waterberging bij nieuwbouw. Dit artikel is daarmee niet in strijd, want het is gesteld met een ander oogmerk. De regels in de keur zijn bedoeld om de bergings- en afvoercapaciteit van het regionale watersysteem te borgen. Met dit artikel wordt daarentegen de wateroverlast in stedelijk gebied door overbelasting van de openbare riolering (of andere gemeentelijke voorzieningen voor de verwerking van hemelwater) beperkt. Bovendien zijn de regels van de keur pas van toepassing vanaf een bepaalde omvang van het verharde oppervlak. Dit artikel is in alle gevallen van toepassing.

## **Conclusie**

Aangezien het slechts gaat om het wijzigen van de typologie van een op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane woning, de bestaande bouwrechten niet veranderen, maar aanwezige bebouwing die een grotere oppervlakte heeft dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zal worden afgebroken (de woning + bijgebouw hebben een gezamenlijke oppervlakte van 142 m<sup>2</sup> en de af te breken bebouwing 781 m<sup>2</sup>) is sprake van een afname van het dakoppervlak van 639 m<sup>2</sup>. Hiermee voorziet het wijzigingsplan in een substantiële verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

## **4.3 Geluid**

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De projectpercelen zijn gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen, te weten de Maastrichterweg en de Zuidelijke randweg.

Door F. Bouwmans Ingenieursburo te Deurne is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het initiatief op (rapportage d.d. 27 maart 2019, project 20190327-01).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woning te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of

geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken, dat de geluidsbelasting van beoogde woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter hoogte van de oostgevels overschrijdt. Bij de woning wordt de voorkeursgrenswaarde ook ter hoogte van de zuidgevel op de bovenste woonlaag overschreden. Effectieve maatregelen om deze overschrijding te reduceren zijn er niet.

Gezien het vorenstaande, waarbij is geconcludeerd dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient voor de beoogde woning aan de Maastrichterweg te worden verzocht om een hogere grenswaarde.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan dient de geluidwering van de hoogste belaste gevels minimaal 24 dB te bedragen.

### **Conclusie**

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woning niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Een ontheffing hogere grenswaarde is dan ook aan de orde.

Voor de woning zal sowieso moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Tevens zullen geluidsisolerende maatregelen noodzakelijk zijn. Hiervoor wordt te zijner tijd bij de uitwerking van het bouwplan een nader onderzoek uitgevoerd.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende planinitiatief maakt de bouw van een woning mogelijk, waar een woning in een andere typologie nu al is toegestaan.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief zich uitstrekt over de bouw van slechts een woning en dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt wordt voldaan aan het 3%-criterium.

### **Conclusie**

Aangezien het initiatief voldoet aan het 3%-criterium en bovendien daarmee de verkeersaantrekkende werking van dit plan ruim onder de 7500 verkeerbewegingen ligt kan gezien het voorgaande geconcludeerd worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt

aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **4.5.1 Algemeen**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.- tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

### **4.5.2 Risicovolle inrichtingen**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10<sup>-6</sup> per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

### **4.5.3 Besluit externe veiligheid transportroutes**

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

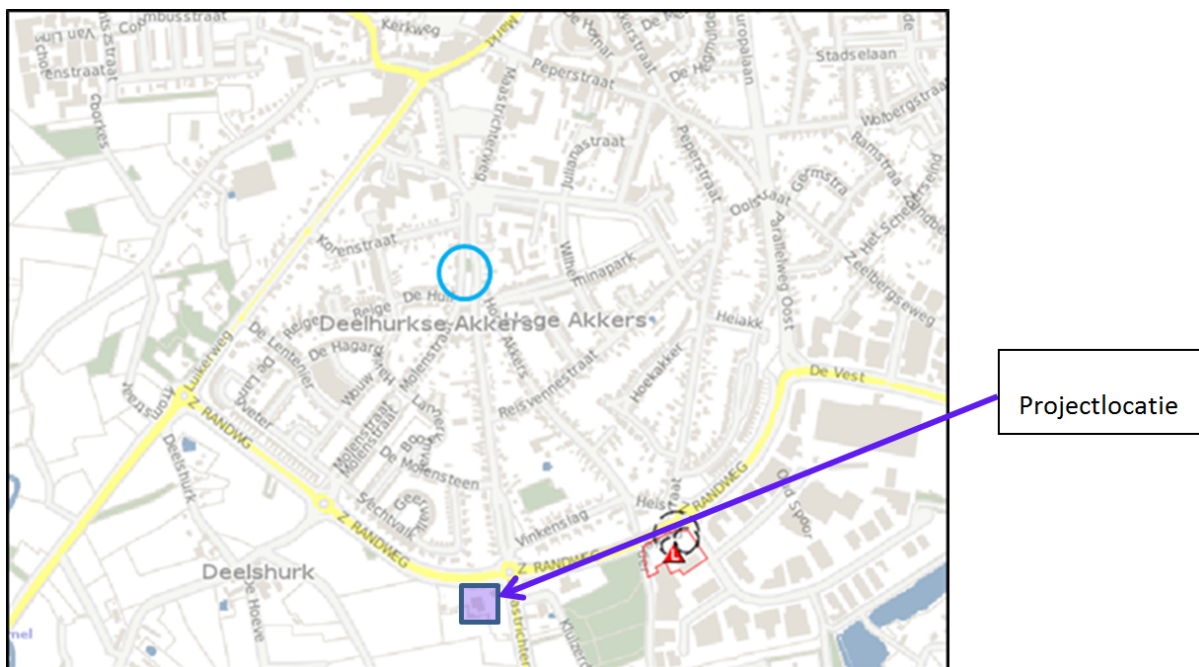
Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

#### 4.5.4 Buisleidingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

In de omgeving is een risicobron aanwezig in de vorm van een LPG-station. Deze is op ruim 400 meter afstand ten opzichte van de projectlocatie gelegen. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal personen in het effectgebied.



Ten zuiden van de projectlocatie op circa 1.250 meter is een PRB leiding gelegen. Gezien de afstand vormt deze geen belemmering.

Tot slot vindt er in de directe omgeving van de projectlocatie geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of het water.

#### Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

### 4.6 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.6.1 Wet Geur en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object.

Echter ook omgekeerd dient vanuit deze wet te worden beoordeeld of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat vanuit de individuele bedrijven een voorgrondbelasting wordt gehanteerd en vanuit het beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt een achtergrondbelasting gehanteerd.

Het planinitiatief is gelegen op de grens met het stedelijk gebied van Valkenswaard. Het geldende en toekomstige bestemmingsplan staan de bouw van een derde woning al rechtstreeks toe. Er mag vanuit worden gegaan dat in het kader van het toekennen van dit rechtstreekse bouwrecht onderzocht is of ter plaatse sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zowel in relatie tot de voorgrondbelasting van bedrijven en bedrijven met een vaste afstand, als met betrekking tot de ter plaatse aanwezige achtergrondbelasting. Het wijzigingsplan voorziet er slechts in, dat de woning vrijstaand kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt de afstand ten opzichte van een aantal veehouderijen met slechts een zeer beperkt aantal meters verkleind. Mede gelet op de afstand van de betreffende bedrijven aan de Hoeve en de Molenstraat ten opzichte van de planlocatie (minimaal 500 meter) mag worden aangenomen dat het wijzigingsplan geen effecten heeft op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat ter plekke ten opzichte van de bestaande planologische rechten. Aangezien er tussen de betreffende agrarische bedrijven aan de Hoeve en de Molenstraat nog woningen van derden zijn gelegen, zal het wijzigingsplan geen gevolgen hebben voor deze bedrijven.

#### **4.6.2 Bedrijven en milieuzonering**

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Zoals aangegeven dient als basis voor het hanteren van de richtlijn een rustig buitengebied.

Aangezien hier sprake is van ligging aan de rand van het stedelijk gebied van Valkenswaard en gelijktijdig sprake is van een diversiteit aan functies is het reëel om uit te gaan van een gemengd gebied.

milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

#### Richtafstanden conform Bedrijven en milieuzonering, VNG

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is van belang dat er geen sprake is van bedrijven, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Daarbij zijn de 'gecorrigeerde' richtafstanden aangehouden. Beschouwd zijn vooral de bedrijven ten oosten van de Maastrichterweg. Sprake is van bedrijven met de bestemming 'bedrijven' waarbij de maximale milieucategorie 2 bedraagt voor de bedrijfsactiviteiten aan de Maastrichterweg en de zuidelijke Randweg. De afstanden van deze bedrijven bedraagt ten opzichte van het plangebied minimaal 60 meter.

Oostelijk van het plangebied ligt ook het bedrijventerrein Schaapsloop 2. Op grond van dat bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met de milieucategorie 4.1 toegestaan. De meest westelijke grens van de bedrijfsbestemming is echter op ruim 300 meter van het plangebied gelegen.

in het bestemmingsplan opgenomen functie aanduiding "bloemcorso bouwplaats" binnen de bestemming "verkeer" aan de overzijde van Maastrichterweg 92 op een afstand van ruim 50 meter ten opzichte van de dichtstbijzijnde grens van het toekomstige bouwperceel. Een dergelijke locatie als corsobouwplaats is (naar voorbeeld van gemeente Zundert) vergelijkbaar met een smederij, lasserij met een productie oppervlak tot 200 m<sup>2</sup>. In de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering zijn voor dit bedrijfstype richtafstanden vermeld. Uitgaande van de grootste afstand is geluid het belangrijkste aspect, en dient rekening gehouden te worden met een richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied.

Direct westelijk van het plangebied vinden activiteiten plaats in het kader van het houden van paarden. Over deze activiteiten zijn geen gegevens bekend via web.bvb. Niet is gebleken van een bedrijfsmatige milieuplichtige activiteit.

Voor zover mag worden verondersteld dat sprake is van een bedrijfsmatige milieuplichtige activiteit, kan ook voor dit aspect worden gesteld, dat ten tijde van het geldende bestemmingsplan is beoordeeld of de aanwezigheid van dit bedrijf een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de weg staat. Indien dat het geval zou zijn geweest, zou er geen directe bouwtitel voor een derde woning toekend kunnen zijn.

Een en ander laat overigens onverlet, dat de afstand ten opzichte van de te projecteren woning ruim 80 meter is.

Daarmee zou ingeval van een paardenhouderij worden voldaan aan de afstand van 50 meter die als richtafstand wordt gehanteerd in het kader van "bedrijven en milieuzonering" en de afstand op grond van de wet Geurhinder en veehouderij.

Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Hieruit blijkt dat bij het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen belangen van omliggende bedrijven met de bouw van de woning worden geschaad.

#### **4.6.3 Endotoxine**

Endotoxinen zijn celwandresten van bacteriën. Inademing van endotoxinen kan leiden tot ontstekingen van de luchtwegen. Vanwege het ontbreken van algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ten aanzien van endotoxinen, is er in de jurisprudentie nog maar weinig invulling gegeven aan de vraag hoe met dit risico moet worden omgegaan in het omgevingsrecht. Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 december 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3435) is een eerste stap gezet.

In het advies 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen' van 30 november 2012 heeft de Gezondheidsraad een gezondheidskundige advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> geïntroduceerd. De Gezondheidsraad stelde onder andere dat de blootstellinggegevens leren dat alleen op enkele tientallen meters afstand tot sommige veehouderijbedrijven, in het bijzonder een pluimveebedrijf, de endotoxineconcentratie rond de 30 EU/m<sup>3</sup> lijkt te kunnen liggen. Wat meer op afstand is die concentratie, voor zover nu bekend, beduidend lager, waarbij volgens de huidige gegevens op circa 250 meter het achtergrondniveau bereikt wordt."

Het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid (bestaande uit enkele Brabantse omgevingsdiensten en gemeenten) heeft, vooruitlopend op een landelijk toetsingskader, de notitie "Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, endotoxine toetsingskader 1.0" opgesteld (hierna: het Toetsingskader endotoxinen). Dat rapport komt aan de orde in de hiervoor genoemde uitspraak van 13 december 2017.

Volgens de Afdeling is de raad niet verplicht om de in het Toetsingskader endotoxinen opgenomen afstanden toe te passen. Uit de uitspraak blijkt dat de adviesnorm van 30 EU/m<sup>3</sup> mag worden toegepast, vanzelfsprekend mits voldoende gemotiveerd. Verder blijkt uit de uitspraak dat het Toetsingskader endotoxinen niet de harde status heeft die daaraan in de praktijk op dit moment vaak wordt toegekend. Hetzelfde geldt voor de door de GGD geadviseerde algemene afstandsnorm van 250 meter.

Nu de intensieve veehouderijen op een afstand van ruim 400m ten opzichte van het plangebied zijn gelegen is aannemelijk dat de adviesnorm van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

#### **Conclusie**

Het planinitiatief dat beschreven wordt in deze toelichting levert geen hinder op voor functies die rond de projectlocatie zijn gelegen.

Voor de betreffende mogelijk te maken woning kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

**Conclusie:**

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

## 4.8 Verkeer en parkeren

De projectlocatie wordt via de bestaande in- en uitrit aan de bestaande openbare weg ontsloten.

Het huidige initiatief voorziet in het veranderen van het bouwrecht van 3 aaneengesloten woningen in 1 vrijstaande woning en een 2-kapper. Dit heeft in verkeerskundige zin daarmee geen effect op het aantal woningen en dus het aantal motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van de huidige situatie.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de woning op de Maastrichterweg zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

In de Beleidsnota Parkeernormering van de gemeente Valkenswaard worden diverse typen woningen onderscheiden. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt in de te hanteren parkeerkencijfers per zone.

Uitgaande van de realisatie van een woning binnen deze zone bedraagt de norm 2 parkeerplaatsen per woning de garage daarbij niet meegerekend.

Deze parkeerbehoefte dient opgevangen te worden op eigen terrein. Het perceel is dermate ruim van opzet dat met 2 parkeerplaatsen op het terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

**Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit verkeer en parkeren.

## 4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, meer specifiek de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het wettelijk kader is gericht op het behoud van de biologische diversiteit en een duurzaam gebruik van de bestanddelen daarvan, de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, het behoud van het vogelstand en de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving.

In het kader van de Wet natuurbescherming heeft de provincie Noord-Brabant de interim omgevingsverordening Brabant vastgesteld. In deze interim omgevingsverordening staan alle regels voor natuurbescherming in Brabant, zowel voor Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Brabant als in het wild levende dieren en bossen of andere houtopstanden.

### 4.9.1 Natura 2000

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect, zowel voor de realisatie als voor de gebruiksfase. Voor het planeffect geldt als basis hetgeen het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt en mag de emissie door de feitelijk vergunde situatie worden verrekend. Voor het projecteffect geldt de beoogde situatie als uitgangspunt en mag het bestaand gebruik of vergunde rechten worden verrekend.



Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minder dan 1 km afstand.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Of er wel of geen negatief effect is door stikstofdepositie dient volgens jurisprudentie met een kwantitatieve stikstofdepositieberekening te worden aangetoond. Indien er sprake is van effect op Natura 2000, dan is een passende beoordeling nodig.

Aangezien de woningen gasloos worden gebouwd is door van Empel Milieuadvies een rapportage opgesteld inclusief een Aeriusberekening t.b.v. het bouwen van de woning en het gebruik daarvan. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een significant negatief effect op enig natura 2000-gebied. De rapportage en de berekeningen zijn als bijlage bijgevoegd.

#### **4.9.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB)**

Het plangebied ligt niet binnen NNB en ligt op enige afstand van NNB.

Significante aantasting van en negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNB zijn gezien de aard en de omvang van het voornemen, op voorhand uit te sluiten. Een 'Nee, tenzij'-toets of 'Ja, mits'-toets met compensatieplicht is daarmee niet aan de orde.

De geplande wijziging heeft geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning of ontheffing op grond van de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant is niet aan de orde.

#### **4.9.3 Beschermde soorten**

Voor activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten dient een ontheffing of een vergunning te worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden.

Door Ecologisch Adviesbureau Cools te Ulvenhout is een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten uitgevoerd ten behoeve van het initiatief op (rapportage d.d. april 2019).

Het onderzoeksrapport, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel inzicht te geven in de eventueel aanwezige beschermde planten en dieren binnen de projectlocatie.

Daaruit is het volgende gebleken:

- Tijdens het onderzoek zijn in of nabij de gebouwen geen exemplaren of sporen aangetroffen van de huismus, kerkuil, steenuil, zwaluwen of andere gebouwbewonende vogelsoorten. De gebouwen binnen het plangebied zijn ook niet of nauwelijks geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vogelsoorten.
- In de struiken en bomen kunnen enkele algemene vogelsoorten broeden. De bomen en struiken zijn niet geschikt voor minder algemene vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.
- Om te voorkomen dat er broedsels verstoord of vernietigd worden, dienen de gebouwen,

bomen en struiken buiten het broedseizoen (begin maart-eind september) te worden verwijderd.

- In de gebouwen zijn geen vleermuizen of sporen van vleermuizen waargenomen. De gebouwen en ook de bomen zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Vanwege het ontbreken van doorgaande landschappelijke lijnelementen zijn er binnen het plan-gebied geen vaste vliegroutes van vleermuizen aanwezig.
- Het plangebied zal door enkele gewone dwerg vleermuizen gebruikt worden als foerageergebied en af en toe ook door 1-3 exemplaren van de laatvlieger. Door andere vleermuissoorten zal het plangebied niet, of hooguit zelden, als foerageergebied worden gebruikt. Uitvoering van de her-inrichting van het plangebied zal geen negatief effect hebben op de lokale foerageermogelijkheden voor vleermuizen.
- Op basis van het onderzoek en een deskundigenoordeel kan worden bepaald dat binnen het plangebied van de soorten die behoren tot de categorie 'andere' soorten van de huisspitsmuis en rosse woelmuis actueel een vaste verblijfplaats kan voorkomen. Daarnaast kunnen een enkele keer ook andere diersoorten (zeer) tijdelijk in het plangebied verblijven, zoals de bruine kikker, gewone pad, egel en het konijn. De functies die het plangebied actueel bezit voor de genoemde diersoorten zullen door de geplande activiteiten niet verdwijnen.
- De aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig, evenals een nader onderzoek naar beschermde soorten.

#### **4.9.4 Kappen van bomen**

Aangezien er ter plekke geen bomen aanwezig zijn, is de kap daarvan ook niet aan de orde.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit gebieden en/of soortenbescherming.

## **4.10 Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.10.1 Archeologie**

Conform de Erfgoedwet en het gemeentelijke archeologiebeleid dient bij de vaststelling van een nieuwe bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Daartoe moet feitelijk archeologisch onderzoek plaatsvinden totdat in voldoende mate is vastgesteld wat de aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Valkenswaard ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Dit betekent dat bij plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup> waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt op basis van het nieuwe bestemmingsplan die dieper gaan dan 50 cm, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor dit plan geldt dat deze norm wordt overschreden en dat dus op voorhand archeologisch onderzoek noodzakelijk is waarmee de aard en kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten (en dus over de gevolgen van de geplande ingreep) vastgesteld kunnen worden zodat daar op voorhand in het plan rekening mee gehouden kan worden.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is door Transect een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase uitgevoerd. De betreffende rapportage is bijgevoegd.

Het doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de archeologische verwachting door het opsporen en het waarden van eventueel aanwezige archeologische resten. Het onderzoek moet, voor zover mogelijk, inzicht geven in de aard, datering, omvang, gaafheid, conservering en begrenzing van de mogelijk aanwezige archeologische resten.

Tijdens het veldwerk is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen.

### **Conclusie**

Transect ziet op basis van het onderzoek geen redenen om het plangebied archeologisch niet vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen en adviseert dan ook om het plangebied vrij te geven. En daarmee kan de betreffende dubbelstemming "Waarde - Archeologie 4" conform de wijzigingsbevoegdheid zoals bepaald in artikel 29.7.1 onder c van de planregels van de verbeelding worden verwijderd.

### **4.10.2 Cultuurhistorie**

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.

Het cultureel erfgoed van de gemeente Valkenswaard is opgenomen in de Erfgoedkaarten van de Kempen- en A2-gemeenten.

De Maastrichterweg, waaraan de projectlocatie is gelegen, is één van de oude linten van Valkenswaard. Om deze reden is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, evenals op de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart, de Maastrichterweg aangeduid als historische geografie met een redelijk hoge waarde. Het verloop van deze weg dient dan ook te worden gerespecteerd.

Het planinitiatief raakt het verloop van de Maastrichterweg niet. Enkel vindt een begeleiding van de weg plaats.

### **Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie.

### **4.11 M.e.r.-plicht**

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt.

Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- a. plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- b. plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden van de activiteiten uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld.

In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

In het geval dat sprake is van een passende beoordeling is eveneens sprake van een m.e.r.-plichtig project.

In de onderhavige situatie is geen sprake van een kaderstellend plan. Immers er is geen sprake van een activiteit uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. . De enige activiteit die daarvoor mogelijk in aanmerking zou kunnen komen is het 'stedelijke ontwikkelingsproject'. Echter uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879) blijkt dat of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In het aangehaalde geval overweegt de bestuursrechter dat hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar veranderde het gebruik van het perceel in deze casus door de realisatie van twee woningen, maar dat betekent naar de mening van de hoogste bestuursrechter niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

In het onderhavige geval is een situatie van toepassing die nog minder ingrijpend is. Immers het geldende bestemmingsplan staat de bouw van een woning al toe en verandert slechts de typologie. Daarmee is ten tijde van het totstandkomen van het geldende bestemmingsplan al een afweging gemaakt met betrekking tot de aanvaardbaarheid van de woning in relatie tot milieu-effecten voor omliggende functies en de betreffende toegestane woning.

Voor het planinitiatief is ook geen passende beoordeling nodig. In paragraaf 4.9 is aangegeven dat door middel van een voortoets die is onderbouwd met een Aeriusberekening is aangetoond dat significant negatieve effecten zijn uitgesloten.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat een (vormvrije) MER hier niet noodzakelijk is.

## **Hoofdstuk 5    Uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en de te doorlopen procedures weergegeven.

### **5.1    Financieel**

#### **Financiële uitvoerbaarheid**

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

#### **Kostenverhaal**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten op het moment dat het wijzigingsplan is vastgesteld.

### **5.2    Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het voeren van een zorgvuldige dialoog heeft de initiatiefnemer alle omwonenden schriftelijk het planinitiatief toegezonden. De omwonenden hebben de gelegenheid gehad hierop te reageren. Zij hebben daar geen gebruik van gemaakt.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 27 mei tot en met 7 juli 2021. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **Conclusie**

In voorliggend geval zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Omwonenden zijn geïnformeerd over het planinitiatief. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## Hoofdstuk 6 Juridische regeling

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor

het beperken van de aanduiding 'aaneen gebouwde woningen' voor een gedeelte van het bestemmingsvlak. Daarmee wordt ter plekke de bouw van een vrijstaande woning. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Valkenswaard.

Op onderhavig wijzigingsplan zijn de regels van toepassing verklaard van het geldende bestemmingsplan

'Buitengebied' van de gemeente Valkenswaard (identificatienummer NL.IMRO.0858.BPbuitengebiedOH01), zoals vastgesteld op 27 juni 2013 en is een aanvullende bepaling toegevoegd, waarmee juridisch wordt geborgd, dat niet eerder tot het verlenen van een vergunning voor de bouw van de woning kan worden overgegaan dan nadat de overtollige bebouwing is gesloopt tot de oppervlakte die algemeen wordt toegelaten binnen de woonbestemming.

Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding.

### **Conclusie**

De juridische regeling sluit aan bij de huidige regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", waarvan het na inwerkingtreding ook onderdeel van zal uitmaken.

## **Hoofdstuk 7 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Teneinde de handhaafbaarheid zo optimaal mogelijk te laten zijn, zijn de regels die gelden voor het bestemmingsplan "Buitengebied" een op een van toepassing verklaard. Immers deze regels zijn al eerder beoordeeld op de handhaafbaarheid.

Om te voorkomen dat er in de toekomst gehandhaafd moet worden op de vereiste verbetering van de langschappelijke kwaliteit, is aanvullend in de regels opgenomen, dat de overtollige bebouwing verwijderd moet zijn, voordat een vergunning voor de bouw van de woning verleend kan worden. Hiermee is juridisch geborgd dat deze ruimtelijke kwaliteit is bereikt voordat vergunning kan worden verleend.

### **Conclusie**

Met de keuze voor het aansluiten bij de regels van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", aangevuld met een voorwaardelijke verplichting is sprake van een situatie waarin administratieve lastenverzwaring en inzet van handhaving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

